

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Grad Zagreb
Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1
10000 Zagreb

KLASA: 944-01/21-01/242

Zagreb, 04.10.2021. godine

Kontakt osoba u Oktal Pharmi d.o.o. Zagreb:

Maja Juras, dipl.iur., Pravnik
Tel: +385 1 6596 876
Mob: +385 91 4413 351

PREDMET:

- Zahtjev za kupnju zemljišta **neposrednom pogodbom**
- **Suglasnost na kupoprodajnu cijenu**

Priljeno: 04.10.2021. 10:44 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-01/21-001/242	251-14-11	
Uredbeni broj:	Priloz:	Vrijednost:
378-21-10	0	



606STK_QP02h91omZRfipQ

BA

I. Oktal Pharma d.o.o. je dana 04.08.2021. godine zaprimila dopis Grada Zagreba, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Sektor za pravne poslove, Odjel za pravne poslove, Klasa: 944-01/21-01/242, URBROJ: 251-14-11/02-21-9 od dana 23.07.2021., godine kojim se Oktal Pharma d.o.o. poziva na davanje suglasnosti na procjembeni elaborat br. 22/337/2021 od dana 31.05.2021. izrađen od strane ING EKSPERT d.o.o.

Ovim podneskom Oktal Pharma d.o.o. izjavljuje da **daje suglasnost na navedeni procjembeni elaborat br. 22/337/2021 od dana 31.05.2021. izrađen od strane ING EKSPERT d.o.o**

Ovim podneskom Oktal Pharma d.o.o. izjavljuje da **daje suglasnost na procijenjenu tržišnu vrijednost z.k.č. 1776/8, k.o. Klara površine 1363 m2, u iznosu od 1.160.000,00 kuna + PDV u iznosu od 290.000,00, odnosno ukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost navedene nekretnine iznosu od 1.450.000,00 kuna.**

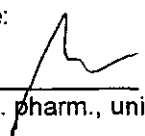
II. Vezano na vlasništvo susjednih čestica kat. čest. 1745/1 i 1775/6 k.o. Klara, Oktal Pharma d.o.o. ovime obavještava Naslov da se pred Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine vezano na navedene nekretnine vodi postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom pod brojem: Klasa: 940-06/16-10/289. Imenovani vještak Ministarstva je izradio procjembeni elaborat, koji je podloga za otkup suvlasničkog udjela RH od strane Oktal Pharma, te se čeka dostava kupoprodajnog Ugovora između Republike Hrvatske i Oktal Pharme d.o.o. Kontakt osoba u Ministarstvu koja vodi predmetni postupak je:

Vedran Sović
Viši savjetnik – specijalist
Služba za poslovne prostore
Ulica Ivana Dežmana 10, Zagreb
Tel. +385 1 6458 127
vedran.sovic@mpgi.hr

III. Slijedom navedenog, Oktal Pharma d.o.o. moli i predlaže Naslovnom tijelu izradu prijedloga zaključka o prodaji navedenog zemljišta, te izradu i dostavu Ugovora o kupoprodaji za navedeno zemljište.

Za Oktal Pharmu d.o.o.

Predsjednik Uprave:


Ivan Klobučar, mag. pharm., univ. spec. oec.

Član Uprave:


Vlatko Perić, dipl.iur, MBA

»OKTAL PHARMA«
proizvodnja, trgovina i usluge
18 d. o. o.
10020 Zagreb, Utinjska 40
HRVATSKA

Grad Zagreb
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne Poslove
Trg Stjepana Radića 1
10000 Zagreb

Klasa: 944-01/21-01/242
Ur.broj: 251-14-11/02-21-2

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

N/r. gđa. Boja Antunović, dipl. iur.,

Zagreb, 07.04.2021. godine

Kontakt osoba u Oktal Pharmi d.o.o. Zagreb:

Maja Juras, dipl.iur., korporativni pravnik
Tel: +385 1 6596 876, Mob: +385 91 4413 351
e-mail: maja.juras@oktal-pharma.hr

Primljeno: 14.04.2021. 09:04 h		
Klasifikacijska oznaka		Ustrojstvena jedinica
944-01/21-001/242		251-14-11
Broj izdavanja broj	Priloz	Vrijednost
378-21-5	0	



-HfcJcof3kWnlRX1In5Dg8w

PREDMET: Kupnja zemljišta neposrednom pogodbom, k.č.br. 1776/8, k.o. Klara

I. Dopisom Grada Zagreba Klasa: 944-01/21-01/242, Ur.broj: 251-14-11/02-21-2 od dana 04.03.2021, u od Oktal Pharma d.o.o., Utinjska 40, OIB: 30750621355 je zatražena dostava Izvornika Geodetskog elaborata RN-134/2020, k.o.o. Klara s važećom potvrdom Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove i Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.

Podneskom od dana 26.03.2021 godine Oktal Pharma d.o.o. je dostavila Izvornik Geodetskog elaborata RN-134/2020, k.o.o. Klara s važećom potvrdom Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove.

Potvrda Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet nažalost ne postoji na navedeni elaborat, obzirom smo obaviješteni od strane navedenog Gradskog ureda da se **potvrda više ne izdaje u navedenom postupku**, a isto je potvrđeno i ovlaštenom geodetskom uredu KNEZ INVEST d.o.o., koji je izradio predmetni geodetski elaborat, a kojega u slučaju potrebe možete kontaktirati na:

Knez INVEST d.o.o., poduzeće za izradu geodetskih elaborata, Cernička 13A, Zagreb
tel.: 01 3095 754, mob: 098 912-4514
e-mail: knezinvestinfo@gmail.com

II. Vezano za vlasništvo susjednih čestica kat. čest. 1745/1 i 1775/6 k.o. Klara, Oktal Pharma d.o.o. ovime obavještava Naslov da se pred **Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine vezano na navedene nekretnine vodi postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom** pod brojem: **Klasa: 940-06/16-10/289**. Predmet je dana 24.03.2021 poslan vještaku na izradu elaborata koji će biti podloga za otkup suvlasničkog udjela RH od strane Oktal Pharma.

Za slučaj potrebe za bilo kakvim dodatnim pojašnjenjima ili dostavom dokumentacije s naše strane, stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

Za Oktal Pharma d.o.o.

Maja Juras, dipl.iur., korporativni pravnik

»OKTAL PHARMA«
proizvodnja, trgovina i usluge
18 d. o. o.
10020 Zagreb, Utinjska 40
HRVATSKA

UNUTA PISANICA:
VODSTVO NA KATASTAR:
944-01/21-01/242

14.4.21.
JA

Grad Zagreb
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne Poslove
Trg Stjepana Radića 1
10000 Zagreb

Klasa: 944-01/21-01/242
Ur.broj: 251-14-11/02-21-2

N/r. Irena Rukavina-Šironja, Voditeljica odjela za pravne poslove

Zagreb, 26.03.2021. godine

Kontakt osoba u Oktal Pharmi d.o.o. Zagreb:

Maja Juras, dipl.iur., korporativni pravnik
Tel: +385 1 6596 876, Mob: +385 91 4413 351
e-mail: maja.juras@oktal-pharma.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Primljeno: 30.03.2021., 15:14 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-01/21-001/242	251-14-11	
Grudžbeni broj:	Priloz:	Vrijednost:
383-21-3	99	



yPupH19Dx0qRyHp7YqG6Ug

PREDMET: Kupnja zemljišta neposrednom pogodbom, k.č.br. 1776/8, k.o. Klara

I. Sukladno dopisu Grada Zagreba Klasa: 944-01/21-01/242, Ur.broj: 251-14-11/02-21-2 od dana 04.03.2021, u prilogu ovog podneska Oktal Pharma d.o.o., Utinjska 40, OIB: 30750621355 dostavlja:

- Ovjerenu presliku pravomoćne Lokacijske dozvole klasa; UP/I-350-05/19-001/325, Ur.broj: 251-13-21-3/019-20-10 od dana 14.02.2020, koja Lokacijska dozvola je postala pravomoćna dana 14.03.2020 godine;
- Izvornik Geodetskog elaborata RN-134/2020, k.o.o. Klara s važećom potvrdom Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove i Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.

II. Sukladno dostavljenom, molimo postupanje po zahtjevu Oktal Pharme d.o.o. za **kupnju niže navedenog zemljišta neposrednom pogodbom:**

- k.č.br. 1776/8, k.o. Klara, površine: 1.363 m², u vlasništvu Grada Zagreba u 1/1 dijela (čestica je nastala od dijela čestice 1776/2, provedbom prijavnog lista u zk.ul 2587, 23010, 23183 k.o. Klara)

obzirom je Oktal Pharmi d.o.o. navedena čestica potrebna za formiranje neizgrađene građevne čestice.

Za Oktal Pharma d.o.o.

Maja Juras, dip.iur., korporativni pravnik

»OKTAL PHARMA«
proizvodnja, trgovina i usluge
18 d. o. o.
10020 Zagreb, Utinjska 40
HRVATSKA

Prilog:

- Ovjerena preslika Pravomoćne Lokacijske dozvole Klasa; UP/I-350-05/19-001/325, Ur.broj: 251-13-21-3/019-20-10 od dana 14.02.2020
- Izvornik Geodetskog elaborata oznake: RN 134 / 2020 s važećom potvrdom Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove i Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.

Primljeno: 24.02.2021. 08:44 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-01/21-001/242	251-14-11	
Urudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
378-21-1	99	



SFg_7_RbDEGPnpxS-k81_g

Grad Zagreb
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne Poslove
Ulica grada Vukovara 56a
10000 Zagreb

N/r. Irena Rukavina-Šironja, Voditeljica odjela za pravne poslove

Zagreb, 22.02.2021. godine

Kontakt osoba u Oktal Pharmi d.o.o. Zagreb:

Maja Juras, dipl.iur., korporativni pravnik
Tel: +385 1 6596 876
Mob: +385 91 4413 351
e-mail: maja.juras@oktal-pharma.hr

PREDMET: Zahtjev za kupnju zemljišta neposrednom pogodbom

I. Oktal Pharma d.o.o., Utinjska 40, OIB: 30750621355 je ishodovala pravomoćnu Lokacijsku dozvolu klasa; UP/I-350-05/19-001/325, Ur.broj: 251-13-21-3/019-20-10 od dana 14.02.2020, koja Lokacijska dozvola je postala pravomoćna dana 14.03.2020 godine.

Pravomoćna Lokacijska dozvola je izdana za izgradnju poslovne građevine oznake. 3, na građevnoj čestici koja se formira od k.č.br. 1745/1, 1746 i dijelova k.č.br. 1745/10, 1776/2 i 1775/4 sve k.o. Klara.

II. Sukladno članku 391. stavak 3 i 4. Zakona o vlasništvu (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) i članku 69. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 2/15) ovim zahtjevom Oktal Pharma d.o.o. se obraća Gradu Zagrebu vezano za kupnju niže navedenih zemljišta neposrednom pogodbom:

- k.č.br. 1776/8, k.o. Klara, površine: 1.363 m², u vlasništvu Grada Zagreba u 1/1 dijela (čestica je nastala od dijela čestice 1776/2, provedbom prijavnog lista u zk.ul 2587, 23010, 23183 k.o. Klara)

obzirom je Oktal Pharmi d.o.o. navedena čestica potrebna za formiranje neizgrađene građevne čestice.

Dokaz:

- Geodetski elaborat oznake: RN 134 / 2020 koji je izrađen za k.č. 1746 po lokacijskoj dozvoli UP/I-350-05/19-001/325, Ur.broj: 251-13-21-3/019-20-10, izrađen od strane ovlaštene osobe KNEZ INVEST d.o.o., poduzeće za izradu geodetskih elaborata, OIB: 64115486210, Černička 13/a, Zagreb i potvrđen od strane Grada Zagreba, Gradski ured za katastar i katastarske poslove, Potvrdom Klasa 932-06/20-02/3471, urbroj: 251-15-02-4-20-5 od dana 16.10.2020.
- zemljišno-knjižni izvadak za k.č.br. 1776/8, k.o. Klara
- Izvadak iz posjedovnog lista

- Kopija katastarskog plana
- Pravomoćna Lokacijska dozvola klasa; Up/I-350-05/19-001/325, Ur. broj: 251-13-21-3/019-20-10 od dana 14.02.2020

Za Oktal Pharma d.o.o.

Član Uprave:

Mladen Grubišić, dipl. oec.

Član Uprave:

Vlatko Perić, dipl. iur., MBA

»OKTAL PHARMA«
proizvodnja, trgovina i usluge
11 d. o. o.
10020 Zagreb, Utinjska 40
HRVATSKA

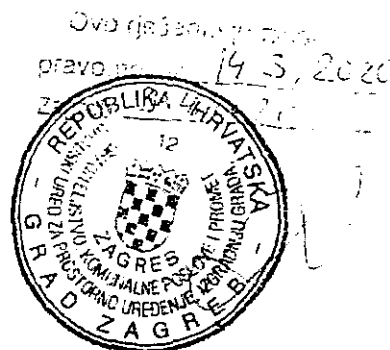
Prilozi:

1. Geodetski elaborat oznake: RN 134 / 2020 koji je izrađen za k.č. 1746 po lokacijskoj dozvoli UP/I-350-05/19-001/325, Ur.broj: 251-13-21-3/019-20-10, izrađen od strane ovlaštene osobe KNEZ INVEST d.o.o., poduzeće za izradu geodetskih elaborata, OIB: 64115486210, Cernička 13/a, Zagreb i potvrđen od strane Grada Zagreba, Gradski ured za katastar i katastarske poslove, Potvrdom Klasa 932-06/20-02/3471, urbroj: 251-15-02-4-20-5 od dana 16.10.2020.
2. zemljišno-knjižni izvadak za č.b. 1776/8, k.o. Klara
3. Izvadak iz posjedovnog lista
4. Kopija katastarskog plana
5. Pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa; Up/I-350-05/19-001/325, Ur.broj: 251-13-21-3/019-20-10 od dana 14.02.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje
Drugi područni odsjek za prostorno uređenje
Avenija Dubrovnik 12, Zagreb



Klasa: UP/I-350-05/19-001/325
Urbroj: 251-13-21-3/019-20-10
Zagreb, 14.2.2020.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 117. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), rješavajući po zahtjevu OKTAL PHARMA d.o.o., Zagreb, Utinjska ulica 40 (OIB: 30750621355), zastupane po Oskaru Fleischeru, MODULUS d.o.o., Zagreb, Iblerov trg 9, za izdavanje lokacijske dozvole, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. za rekonstrukciju poslovne građevine oznake 1a – nadogradnju 4. kata i dogradnju dva stubišta; rekonstrukciju poslovne građevine oznake 2 – prenamjenu kotlovnice u skladište; dogradnju stubišta i platforme za uređaje; izvedbu međukatne konstrukcije i unutarnjeg stubište unutar postojećeg volumena dijela prizemlja i oblikovanje dvije etaže unutar istog volumena – prizemlje i 1. kat; nadogradnju 2. kata nad istim dijelom građevine te izgradnju poslovne građevine oznake 3, na građevnoj čestici koja se formira od k.č.br 1745/1, 1746 i dijelova k.č.br 1745/10, 1776/2, 1775/4, sve k.o. Klara, Zagreb, Utinjska ulica 40, kojom se određuju slijedeći lokacijski uvjeti:

1. Namjena građevina:

- građevina 1a: uredska namjena, građevina čini jednu funkcionalnu jedinicu,
- građevina 2: skladište,
- građevina 3: skladište.

2. Veličina građevina:

- građevina 1a: pet etaža - prizemlje i 4 kata (P+4K), tlocrtnog oblika razvedenog unutar maksimalnih dimenzija 16,32 m x 72,48 m, građevinske bruto površine 4014,23 m², visine (h) 20,40;
- građevina 2: dvije etaže - prizemlje i 2 kata (P+2K), pravokutnog tlocrtnog oblika, dimenzija 10,92 m x 28,52 m, sa aneksom stubišta i platforme za uređaje pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 9,20 m x 2,60 m, građevinske bruto površine 894,6 m², visine (h) 9,01 m;
- građevina 3: dvije etaže - prizemlje i 1 kat (P+1K), pravokutnog tlocrtnog oblika, dimenzija 20,35 m x 10,39 m, građevinske bruto površine 209,6 m², visine (h) 4,97 m.

3. Uvjeti za oblikovanje građevina:

- u skladu s idejnim projektom koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

4. Oblik i veličina građevne čestice te smještaj jedne građevina na građevnoj čestici:

- predmetna građevna čestica oblikuje se od k.č.br 1745/1, 1746 i dijelova k.č.br 1745/10, 1776/2, 1775/4, sve k.o. Klara, sve prema geodetskoj situaciji građevne čestice te smještaja građevina na toj čestici, koju je izradio ovlaštenu inženjer geodezije Ante Knez, dipl.ing.geod., KNEZ INVEST d.o.o., u sklopu idejnog projekta koji je sastavni dio ove lokacijske dozvole.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice:

- građevnu česticu urediti prema izgledu prije zahvata.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevina na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- lokacijskom dozvolom predviđa se, osim postojećeg priključka na Utinjsku ulicu, prema građevinskoj dozvoli, Klasa: UP/I-361-03/2007-01/1221 Urbroj: 251-13-22/115-08/12, od 12.3.2008. godine i drugi

priključak na Utinjsku ulicu, sa južne strane građevne čestice.

7. Građevine koje čine sklop složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja:

- predmetni zahvata predstavlja složenu građevinu, koju čini sklop međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih poslovnih građevina: građevina oznake 1a – uredi, građevina oznake 2 – skladište i građevina oznake 3 – skladište, a isti je planiran kao etapna gradnja.

8. Posebni uvjeti:

8.1. Posebni uvjeti RK, broj: 471/19, Znak: HŽI-1.3.2. J.Č.B., od 11.7.2019. godine, koje je izdala HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.;

8.2. Posebni uvjeti, klasa: 340-03/19-04/338, urbroj: 251-13-42-2/003-19-2, od 12.4.2019. godine koje je izdao Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet;

8.3. Posebni uvjeti, broj: 511-19-25/1-3036/1-2019. od 8.4.2019. godine, koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova.

II. Određuje se etapno građenje na način kako slijedi:

- predmetni zahvat predviđen je u dvije etape građenja:

1. etapa - rekonstrukcija građevine oznake 2, izgradnja građevine oznake 3 i izgradnja parkirališnih mjesta;
2. etapa - rekonstrukcija građevine oznake 1a.

III. Ova lokacijska dozvola se izdaje u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 12/16 – pročišćeni tekst), u obuhvatu kojega se nalazi predmetna građevna čestica.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst), predmetna građevna čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora", u zoni gospodarske namjene – proizvodne (planska oznaka I);
- prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“, u zoni primjene urbanog pravila Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (planska oznaka 2.10.);
- prema kartografskom prikazu „Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom“, u zoni vodozaštitno područje – 3. zona.

IV. Idejni projekt oznake _01/18, od studenoga 2019. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Oskaru Fleischeru, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A2485, MODULUS d.o.o., sastavni je dio ove lokacijske dozvole.

V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu sukladno odredbama Zakona o gradnji. Građevinska dozvola se može izdati za građenje jedne ili više etapa određenih ovom lokacijskom dozvolom.

VI. Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole prije izmjene i/ili dopune građevinske dozvole za građevinu za čije je građenje izdana građevinska dozvola ako se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti iz točke I. izreke ove lokacijske dozvole.

VII. Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Važenje lokacijske dozvole se može, na zahtjev podnositelja, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i drugi uvjeti u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana.

O b r a z l o ž e n j e

OKTAL PHARMA d.o.o., Zagreb, Utinjska ulica 40, zastupana po Oskaru Fleischeru,

MODULUS d.o.o., Zagreb, Iblerov trg 9, podnijela je dana 23.07.2019. godine, zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za rekonstrukciju poslovnih građevina oznaka 1a i 2 te izgradnju poslovne građevine oznake 3. na građevnoj čestici koja se formira od k.č.br 1745/1, 1746 i dijelova k.č.br 1745/10, 1776/2, 1775/4 sve k.o. Klara, Zagreb, Utinjska ulica 40.

Zahtjev je osnovan.

Podnositelj je uz zahtjev, odnosno tijekom postupka, dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju:

1. idejni projekta oznake _01/18, od studenoga 2019. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Oskaru Fleischeru, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A2485, MODULUS d.o.o., u elektroničkom obliku;
2. dva primjerka ispisa gore navedenog idejnog projekta;
3. dokaz da su građevine na građevnoj čestici postojeće:
 - za građevine oznake 1 i 1a: građevnu dozvolu, Klasa:UP/I-361-03/2007-01/1221Urbroj:251-13-22/115-08/12od12.3.2008.godine;
 - za građevinu oznake 2: građevinsku dozvolu Broj: UP/I-05/3-4691/6-1977, od 9.11.1977. godine;
 - za građevine oznake 4 i 5: rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-350-05/18-007/6458, Urbroj: 251-13-21-3/019-19-12, od 7.5.2019. godine;
4. punomoć za zastupanje.

U provedenom postupku utvrđeno da je podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju, kako je navedeno u točkama 1.-2. ovog obrazloženja, da su utvrđeni svi posebni uvjeti, kako je navedeno u točki 8. izreke ove dozvole, te da je idejni projekt izrađen u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 12/16 – pročišćeni tekst) i sa utvrđenim posebnim uvjetima.

Uvidom u idejni projekt utvrđeno je da se radi o složenoj građevini i planiranom etapnom građenju za koji se sukladno odredbi čl. 125. st. 1., točki 5. i 6. Zakona o prostornom uređenju, izdaje lokacijska dozvola.

Idejni projekt izrađen je skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16).

Prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora", građevna čestica se nalazi u zoni gospodarske namjene – proizvodne (planska oznaka I); prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“, u zoni primjene urbanog pravila Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (planska oznaka 2.10.), te prema kartografskom prikazu „Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom“, u zoni vodozaštitno područje - 3. zona.

Sukladno odredbama članka 77. navedene Odluke, kojim je regulirano odnosno urbano pravilo, u svim namjenama omogućuje se gradnja više građevina na jednoj građevnoj čestici; na površinama javne i društvene, gospodarske, sportsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja; u zoni gospodarske namjene (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko-turistička namjena). Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih građevina najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama; omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina; najveća izgrađenost građevne čestice je 50%; najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice; najveći k_{in} za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; k_{in} može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja; visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni; obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina; najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine ili površine rezervirane za proširenje postojeće ulice; arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad.

Razmatravši predmetni zahvat u prostoru u odnosu na važeću prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da je isti u skladu s navedenom: građevna čestica je površine 23041 m²; tlocrtna izgrađenost građevne čestice je 23%; prirodni teren je 37% površine građevne čestice; koeficijent iskoristivost je 0,50; zadržava se postojeći građevni pravac, udaljenosti predmetnih građevina od međa građevne čestice veće su od $h/2$, odnosno od 3,0 m te su predviđena 163 parkirna mjesta, sukladno kriterijima propisanim

čl. 39. navedene Odluke.

Radi pružanja mogućnosti uvida u spis radi izjašnjenja, kao stranke u postupku sukladno odredbi čl. 141. st. 1. Zakona o prostornom uređenju, pozvani su javnim pozivom vlasnici nekretnine za koju se izdaje lokacijska dozvola i nositelji drugih stvarnih prava na toj nekretnini te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče s predmetnom nekretninom, da izvrše uvid u spis, koji se nisu odazvale pozivu.

Također, a budući je predmetna k.č.br. 1776/2 i 1775/4 k.o. Klara, u vlasništvu Grada Zagreba, sukladno odredbi čl. 10. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 5/15-proć. tekst, 25/15 i 5/18), dopisom od 13.1.2020. godine, za predmetni zahvat je zatražena pisana suglasnost Grada Zagreba, koja nije dostavljena u za to ostavljenom roku.

Slijedom provedenog postupka u kojem su utvrđeni uvjeti za izdavanje lokacijske dozvole sukladno odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, donesena je odluka kao u izreci ove lokacijske dozvole.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove lokacijske dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Republike Austrije br. 20, u roku od 15 dana od dana prijema iste.

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19 i 128/19).

Upravna pristojba za lokacijsku dozvolu po T.br. 50. točka 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi, u iznosu od 15.000,00 kn, uplaćena je općom uplatnicom na žiro račun broj: HR 34 2360000-1813300007, model HR 68, poziv na broj odobrenja 5860-OIB uplatitelja, Gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu.

Pripremila: Nikolina Smokrović, mag.ing.aedif.

Voditelj Odsjeka

Kerima Jaganjac, dipl.pravnik

Dostaviti:

- ① Oskar Fleischer, MODULUS d.o.o., Zagreb, Iblerov trg 9
(2x lokacijska dozvola, 1x idejni projekt)
2. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada
Zagreb, Trg S. Radića 1
3. Oglasna ploča, ovdje, 8 dana
4. Elektronička oglasna ploča, 8 dana
5. U spis, ovdje

Na znanje:

- Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada,
Zagreb, Ulica Republike Austrije 18



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/21-021/350
URBROJ: 251-19-02/011-21-4
Zagreb, 20. srpnja 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Primljeno: 23.07.2021. 10:37 f		
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica:	
944-01/21-001/242	251-14-11	
Uredbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
251-19-02-21-8	99	

PiO5W709EkqdWeizEBed5g

BA

GU ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA
Odjel za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1

PREDMET: OKTAL PHARMA, z.k.č. 1776/8 k.o. Klara
- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza klasa: 944-01/21-001/242

Obavještavamo Vas da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 34. sjednici održanoj 15. srpnja 2021. na Vaš zahtjev razmatralo procjembeni elaborat br. 22/337/2021 izrađen u svibnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1776/8 k.o. Klara, te je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se elaborat prihvaća.

U prilogu dostavljamo zapisnik sa gore navedene sjednice.

S poštovanjem,

PROČELNICA

dr.sc. Marina Zagorac, mag. iur.





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/21-020/34
URBROJ: 251-19-02/011-21-2
Zagreb, 15. srpnja 2021.

ZAPISNIK

34. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 15. srpnja 2021. god. u sobi 108, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Nikica Milas, predsjednik Povjerenstva
2. Nikola Anić, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
5. Tomislav Beširević, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. ULICA RUDOLFA KOLAKA, SESVETE - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u ožujku 2021. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Trputca, d.i.g., za zemljišta u postupku osiguranja dokaza;

1.1. Klasa predmeta: 940-01/21-021/193 – Elaborat br. 21-3-1-NM za zemljište oznake z.k.č. 945/32 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 945/64 k.o. Sesvete.

- 1.2. Klasa predmeta: 940-01/21-021/192 – Elaborat br. 21-3-2-NM za zemljište oznake z.k.č. 945/38 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 945/65 k.o. Sesvete.
- 1.3. Klasa predmeta: 940-01/21-021/194 – Elaborat br. 21-3-4-NM za zemljište oznake z.k.č. 939/4 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 939/17 k.o. Sesvete.
- 1.4. Klasa predmeta: 940-01/21-021/220 – Elaborat br. 21-3-5-NM za zemljište oznake z.k.č. 938/1 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 938/32 k.o. Sesvete.
- 1.5. Klasa predmeta: 940-01/21-021/222 – Elaborat br. 21-3-6-NM za zemljište oznake z.k.č. 938/3 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 938/34 k.o. Sesvete.
- 1.6. Klasa predmeta: 940-01/21-021/213 – Elaborat br. 21-3-7-NM za zemljište oznake z.k.č. 1263/2 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 1263/13 k.o. Sesvete.
- 1.7. Klasa predmeta: 940-01/21-021/212 – Elaborat br. 21-3-8-NM za zemljište oznake z.k.č. 1263/3 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 1263/14 k.o. Sesvete.
- 1.8. Klasa predmeta: 940-01/21-021/232 – Elaborat br. 21-3-9-NM za zemljište oznake z.k.č. 1263/4 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 1263/15 k.o. Sesvete.
- 1.9. Klasa predmeta: 940-01/21-021/211 – Elaborat br. 21-3-10-NM za zemljište oznake z.k.č. 1264/3 k.o. Sesvete, nf. z.k.č. 1264/14 k.o. Sesvete.
2. ANTONA DOLENCA 2, GARAŽA - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/236) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 14/G/GZ/2021 izrađenog u svibnju 2021., od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za garažu u Zagrebu, površine 19,57 m².
3. Z.k.č. 5575 k.o. Trnje - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/204) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 83/625/2020 izrađenog u ožujku 2021 od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 5575 k.o. Trnje , nf. z.k.č. 5575/4 k.o. Trnje u svrhu prodaje po legalizaciji.
4. Z.k.č. 4360/1 i 4372/2 obje k.o. Vrapče Novo - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/206) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 86/630/2020 izrađenog u travnju 2021 od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 4360/1 i 4372/2 obje k.o. Vrapče Novo.
5. ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/273) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 101/634/2020 izrađenog u travnju 2021 od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 5197/1 k.o. Grad Zagreb.
6. ANTE TOPIĆ MIMARE 3A, STAN (Klasa predmeta: 940-01/21-021/248) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 12-PGZ-2021 izrađenog u veljači 2021., od tvrtke Brlić d.o.o., za stan u Zagrebu na 2. katu, površine 65,20 m².
7. PREŠERNOVA ULICA 1, STAN (Klasa predmeta: 940-01/21-021/254) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 42-PGZ-2021-R izrađenog u travnju 2021., od tvrtke Brlić d.o.o., za stan u Zagrebu, suteran, površine 39,93 m².

8. CROATIA OSIGURANJE c/a GORDANA MARIJANOVIĆ, OVRV – 8378/18 - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/372) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. N/A izrađenog u svibnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Andreja Babića, d.i.g., za stan u Zagrebu, Gjüre Prejca 1 na 5. katu, površine 48,01 m².
9. OKTAL PHARMA, z.k.č. 1776/8 k.o. Klara - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/350) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 22/337/2021 izrađenog u svibanju 2021 od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1776/8 k.o. Klara u svrhu prodaje.
10. VIO komunalna baza Jug, z.k.č. 2881/1 k.o. Klara - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/176) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 80/626/2020 izrađenog u ožujku 2021 od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2881/1 k.o. Klara.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune: Grafički zavod Hrvatske d.o.o., z.k.č. 6347/17 k.o. Grad Zagreb (Klasa predmeta: 940-01/20-021/359) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjemenog elaborata br. 217/2020/AMB izrađene u siječnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 6347/17 k.o. Grad Zagreb. *(negativno mišljenje na 32./2020. sjednici)*

2. Točka dopune: Z.k.č. 821/33 k.o. Demerje (Klasa predmeta: 940-01/20-021/561) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjemenog elaborata br. 69/434-44/2020 izrađene u travnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 821/33 k.o. Demerje. *(negativno mišljenje na 50./2020. sjednici)*

3. Točka dopune: JOZEF KAJTAZI, z.k.č. 2620/1 i dr. sve k.o. Resnik (Klasa predmeta: 940-01/21-021/228) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjemenog elaborata br. 20/239/2020 izrađene u lipnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljišta oznake z.k.č. 2620/1, 2620/2, 2620/6, 2620/20 i 2620/19 sve k.o. Resnik. *(negativno mišljenje na 28./2021. sjednici)*

NOVI ELABORATI: 18 kom.

DOPUNE ELABORATA: 3 kom.

Točka 5.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Povjerenstvo smatra da je procijenjena vrijednost preniska, posebno uzimajući u obzir trenutno stanje stambenog tržišta. Preporučamo vještaku da za izračun cijene nekretnine za usporedbu koristi više razine cijena.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 8.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 9.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 10.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Povjerenstvo smatra da je procijenjena vrijednost preniska s obzirom na namjenu K1, posebno uzimajući u obzir trenutno stanje tržišta. Preporučamo vještaku da za izračun cijene nekretnine za usporedbu koristi više razine cijena iz ZKC-a.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

34. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 15. srpnja 2021.

3. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:45 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. Nikica Milas, dipl. ing arh., predsjednik Povjerenstva _____
2. mr. oec. Nikola Anić, ing. građ., zamjenik predsjednika Povjerenstva _____
3. Dubravko Ranilović, dipl. iur., član Povjerenstva _____
4. Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh., članica Povjerenstva _____
5. Tomislav Beširević, dipl.oec., član Povjerenstva _____

Procjena

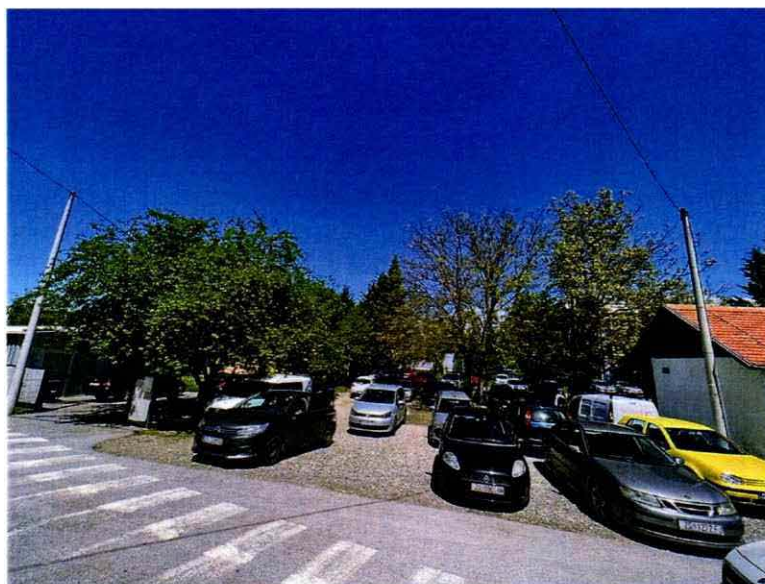
Vještačenje

Etažiranje

Savjetovanje

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ PREDMETA: 22 / 337 / 2021



ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
BROJ PREDMETA	22 / 337 / 2021
KLASA	944-01/21-01/242
NEKRETNINA	Zemljište zk.č.br. 1776/8 k.o. Klara koje odgovara k.č.br. 1776/8 k.o. Klara
SVRHA	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje po lokacijskoj dozvoli
NARUČITELJ	Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
DATUM	31.05.2021
IZRADIO	Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Škrlčeva 39, Zagreb

REKAPITULACIJA

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]	Ukupno [Kn]
Zemljište zk.č.br. 1776/8 k.o. Klara koje odgovara k.č.br. 1776/8 k.o. Klara	1.363,00	113,74	155.027,62	1.164.257,43
Ukupno:				1.164.257,43
Zaokruženo:				1.160.000,00

Tečaj 1 € = 7,51 kn (tečaj HNB-a na datum 31.05.2021 .)

Sadržaj

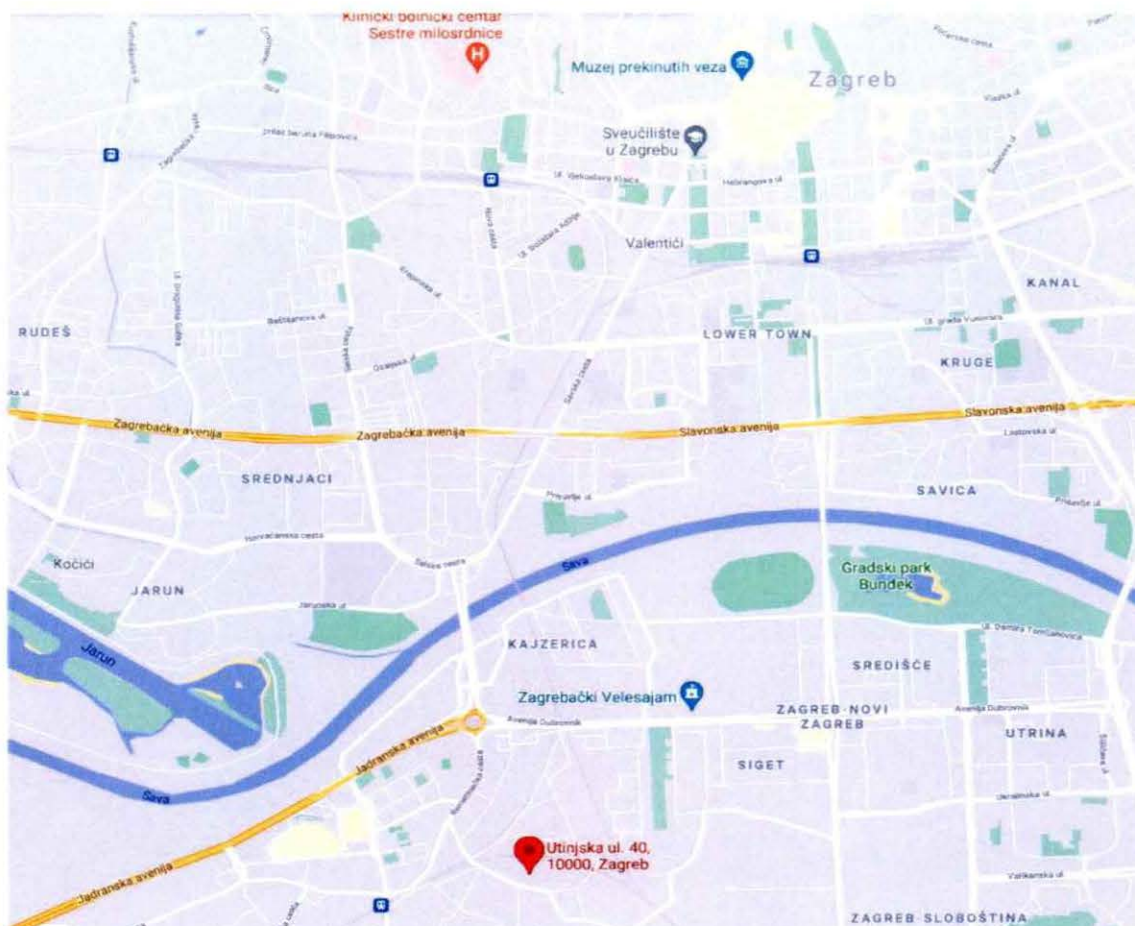
1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
1.1 Položaj nekretnine.....	5
1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
1.3 Katastarsko stanje.....	8
1.4 Očevid nekretnine.....	10
2 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	14
2.1.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	14
2.1.1 Indeksi nekretnina.....	15
3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
3.1 Procjena vrijednosti zemljišta.....	18
3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
3.1.2 Analiza zbirke kupoprodajnih cijena.....	19
3.1.3 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	21
4 Rekapitulacija.....	21
5 Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	22
6 Prilozi.....	23

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA	Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu grada, Sektor za pravne poslove, Odjel za pravne poslove
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA	Klasa: 944-01/21/01/242 31.3.2021.
SVRHA	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje
DAN VREDNOVANJA	16.04.2021
DAN KAKVOĆE	16.04.2021
OPĆI AKTI	Građevinski propisi: Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10) Propisi o vrednovanju: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12) Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10) Propisi o vlasništvu: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) Ostalo: Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20) Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020) Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20) Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17) HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora Važeći građevinski normativi i propisi u RH Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007 Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016. Posebni propisi jedinica lokalne samouprave Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova" Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova" Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni na internetskoj stranici www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995
ISPRAVE	Parcelacijski elaborat RN-134/2020 k.o. Klara Lokacijska dozvola, klasa: UP/I-350-05/19-01/325 Nacrt izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Utinjska ulica 40
GRADSKA ČETVRT	Novi Zagreb - zapad



- prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb -



- prikaz lokacije u odnosu na katastarsku općinu -

1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja zk.č.br. 1776/8 k.o. Klara koja je upisana u zk.ul.br. 23010 k.o. Klara, ukupne površine 1.363 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 30.05.2021. 22:49

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24497/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 23010

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1776/1	Utinjska ulica ORANICA			3655 3655	
2.	1776/2	Utinjska ulica ORANICA			52 52	
3.	1776/8	Utinjska ulica ORANICA			1363 1363	
4.	1776/9	Utinjska ulica ORANICA			23 23	
		UKUPNO:			5093	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primijeno: 29. ožujka 1983. g. Z-4846/83 Na temelju pravomoćnog izvršnog rješenja Općine Novi Zagreb, Komiteta za građ., komunalne i stambene poslove od 27. siječnja 1983. br. UP-I-05-1-1-252/2-1983 i nacrtu služnosti uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja 20 KV Kabela od TS 445 Trnsko do nove T.S. "Sintal" preko kčbr. 1776, 1775/1, 1688, 1685/3 d., 1685/2, 1687, 1489 za korist: ELEKTRA PODUZEĆE ZA DISTRIBUCIJU ELEKTRIČNE ENERGIJE, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2021.

1.3 KATASTARSKO STANJE

Z.č.br. 1776/8 k.o. Klara odgovara k.č.br. 1776/8 k.o. Klara koja je upisana u posjedovni list br. 2291 k.o. Klara kao oranica, Utinjska ulica, ukupne površine 1 363 m². Posjedovni list se nalazi u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2021. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 2291

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1776/8	Utinjska ulica	1363	56		
			ORANICA	1363			
Ukupna površina katastarskih čestica				1143461			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



- prikaz k.č.br. 1776/8 k.o. Klara na katastarskom planu -

1.4 OČEVID NEKRETNINE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti predstavlja z.k.č.br. 1776/8 k.o. Klara površine 1.363 m² radi formiranja nove građevinske čestice z.k.č.br. 1746 k.o. Klara sukladno Parcelacijskom elaboratu RN-134/2020 k.o. Klara izrađenom u skladu s pravomoćnom Lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I-350-05/19-01/325, URBROJ: 251-13-21-3/019-20-10 od 14. veljače 2020. godine, u Zagrebu, Utinjska ulica 40.

Prilikom očevida vidljivo je kako vrednovani dio zemljišta predstavlja makadamsku površinu namijenjenu parkiranju vozila. Prilaz na nekretninu moguć je s prednje strane neposredno s prometnice bez izvedenog završnog ruba između prometnice i vrednovanog zemljišta. Ostale strane čestice, na rubovima, završene su drvećem.

Nekretnina se svrstava u 1. kategoriju zemljišta jer prema Geodetskom elaboratu i Lokacijskoj dozvoli se vidi da se radi o rekonstrukciji poslovne građevine oznake 1a, rekonstrukciji poslovne građevine oznake 2 te izgradnji poslovne građevine 3 na građevnoj čestici koja se formira od k.č. 1745/1, 1746 i dijelova k.č. 1745/10, 1776/2 i 1775/4, sve k.o. Klara u Zagrebu, Utinjska ulica 40.



Predmetne nekretnine se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalaze u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena djelomično u zoni **Gospodarska namjena - proizvodna (oznaka I)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Granice zona urbanih pravila – Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (oznaka 2.10.)**



- GUP Grada Zagreba -

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	
UVJETI GRADNJE (prema važećim dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor podataka	GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016)
Mogućnost gradnje	Da
Kategorija zemljišta	1.
Namjena	Gospodarska namjena - proizvodna (oznaka I)
Urbana pravila	Granice zona urbanih pravila – Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (oznaka 2.10.)
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA	
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno	1,20
Izgrađenost čestice	najveća izgrađenost je 50%
Najmanja površina građevne čestice	najmanja površina građevne čestice je 1000 m ²
Broj nadzemnih etaža	visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	
Prava i tereti	-
Zona komunalnog doprinosa	-

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	OKOLNO ZEMLJIŠTE
VRIJEME ČEKANJA (do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja)	
Vrijeme čekanja	-
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Kategorija tla	-
Pogodnost za građenje	-
Nosivost temeljnog tla	-
Onečišćenje tla	-
Utjecaj okoliša	-
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost	Vrlo dobro
Udaljenost od centra grada	Vrlo dobro
Blizina javnog prometa	Vrlo dobro
Parking	Vrlo dobro
Blizina gradskih okupljališta	Vrlo dobro
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada	Vrlo dobro
Estetsko oblikovanje ambijenta	Vrlo dobro
Uređenost urbane infrastrukture	Vrlo dobro
PROSJEČNO	Vrlo dobro

2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

2.1.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

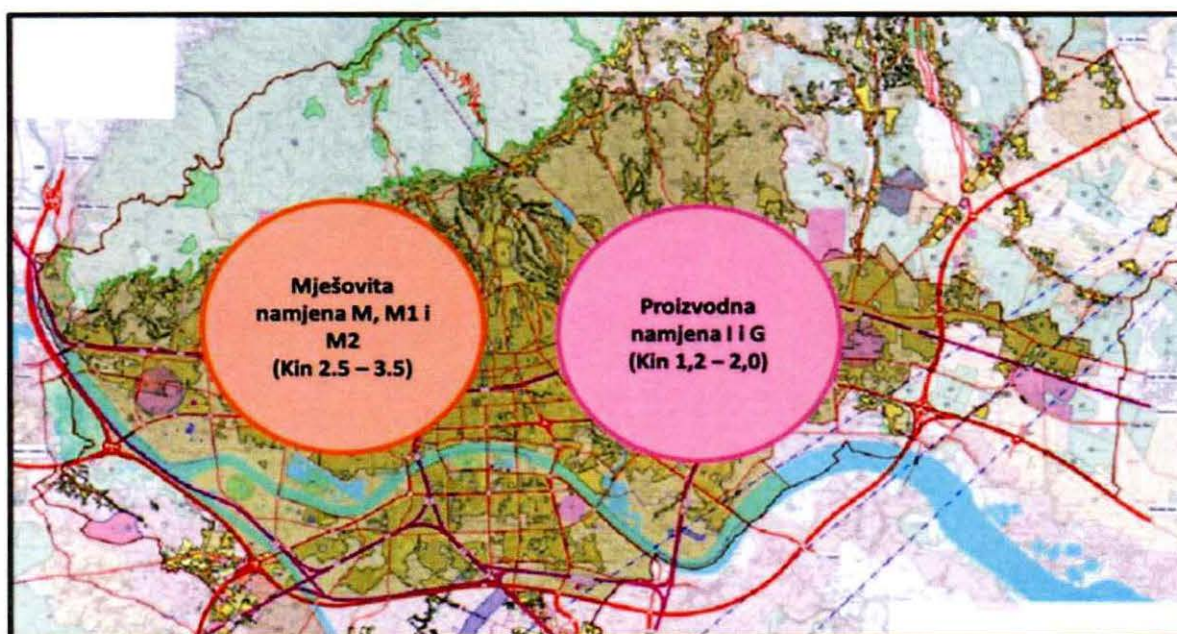
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

2.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2020.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3



3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni na internetskoj stranici www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

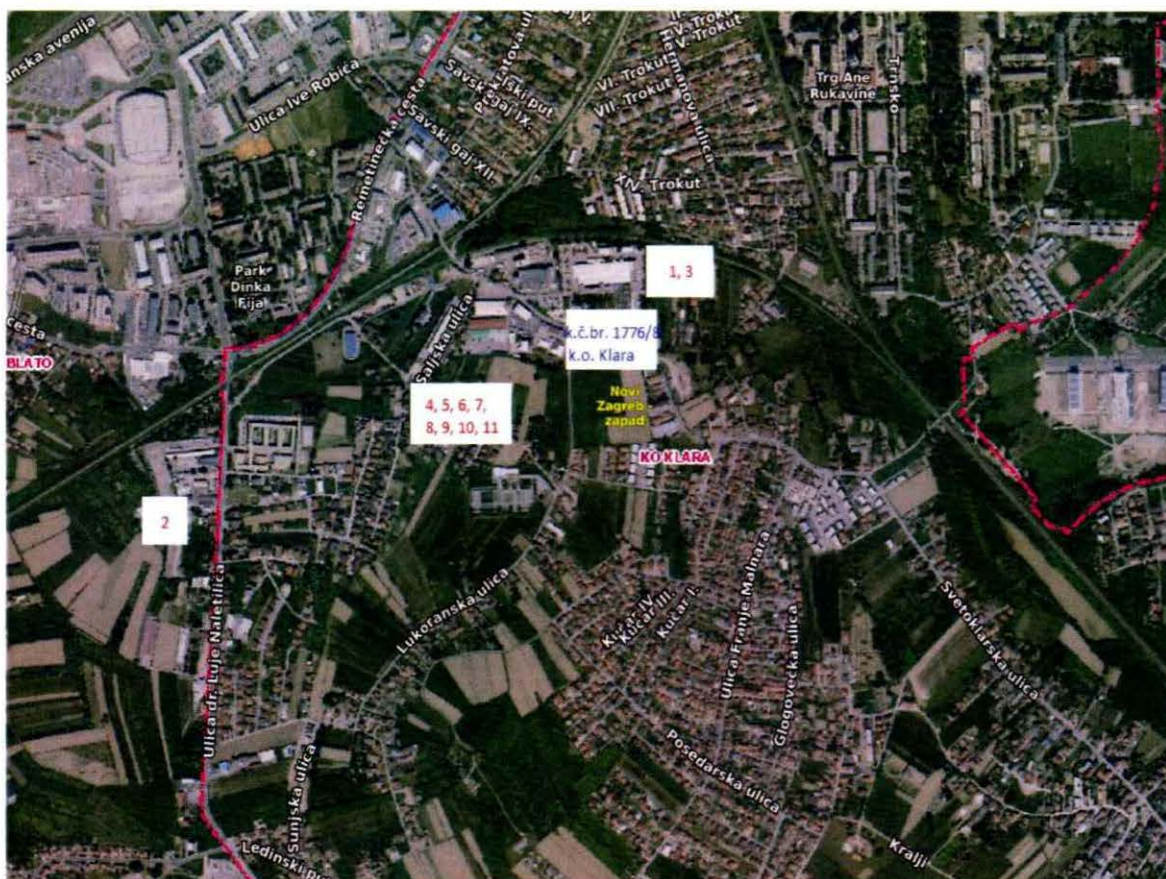
U slučaju izvlaštenja, iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba, dana 27.04.2021. godine dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za predmetnu česticu, klasa 940-01/21-030/371.

Na sljedećoj slici su prikazane kupoprodaje iz Zbirke kupoprodajnih cijena i to na karti Geoportala (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>). Kupoprodaje iz zbirke prikazane su na slici crvenom, a predmetna nekretnina plavom bojom.



3.1.2 ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Najprije je potrebno utvrditi koje nekretnine nisu usporedive s predmetnom nekretninom.

Nekretnina pod rednim brojem 2 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog cjenovnog bloka, a s obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodaja u istom cjenovnom bloku kao i vrednovana te lokacijski bliže.

Nekretnine koje su isključene iz daljnjeg proračuna su označene sivom bojom.

Za daljnji proračun su ostavljene sve preostale nekretnine jer niti jedna svojim obilježjima ne odstupa od karakteristika vrednovana nekretnine.

- 1) U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 15.07.2020. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2020. godinu, koji iznosi 121,70.
- 2) Interkvalitativno izjednačenje nekretnina nije potrebno provoditi jer su sve nekretnine istog koeficijenta iskoristivosti, odnosno $ki = 1,20$.
- 3) U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o proizvodnoj namjeni, smatra se da je vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 65 % prve kategorije. Kupoprodaje zemljišta druge kategorije preračunate su na prvu kategoriju množenjem s faktorom $100/65=1,54$.
- 4) U isključivanju kupoprodaja u odstupanju od $\pm 30\%$ isključene su sve one kupoprodaje koje su **veće** (nema) ili **manje** (nema) od prosjeka za navedeni iznos.
- 5) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.

OSNOVNI PODACI O KUPOPRODAJI						MEĐUVREMENSKO IZJ.			INTERKVANTATIVNO IZJ.			IZJ. PREMA KATEGORIJI			STATISTIČKA OBRADA			
R. BR.	K.Č. BR.	K.O.	CJENOVNI BLOK	KLASIFIKACIJA	CJENA [€/m ²]	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	KOEFICIJENT	KOEFICIJENT	KOEFICIJENT	KATEGORIJA	KATEGORIJA	KATEGORIJA	GRUBA ANALIZA ZBIRKE NEKRETNOSTI [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA [%]	STATISTIČKA OBRADA IZRAČUN [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA [%]
1	1739	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	132,69	17.12.2019.	118,40	136,39	1,20	1,00	136,39	1.	1,00	136,39	136,39	19,91	136,39	19,91
2	3638	BLATO	REMETINEC JUG	I	67,93	14.10.2020.	121,70	67,93	1,20	1,00	67,93	1.	1,00	67,93				
3	1768/2	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	136,55	15.04.2019.	118,40	140,36	1,20	1,00	140,36	1.	1,00	140,36	140,36	23,40	140,36	23,40
4	1877	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	46,20	30.05.2017.	107,60	52,25	1,20	1,00	52,25	2.	1,54	80,47	80,47	-29,25	80,47	-29,25
5	1879	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	54,97	30.05.2017.	107,60	62,17	1,20	1,00	62,17	2.	1,54	95,75	95,75	-15,82	95,75	-15,82
6	1853	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	62,45	17.11.2017.	107,60	70,63	1,20	1,00	70,63	2.	1,54	108,78	108,78	-4,36	108,78	-4,36
7	1847	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	62,45	17.11.2017.	107,60	70,63	1,20	1,00	70,63	2.	1,54	108,78	108,78	-4,36	108,78	-4,36
8	1880	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	55,00	08.02.2018.	114,60	58,41	1,20	1,00	58,41	2.	1,54	89,95	89,95	-20,92	89,95	-20,92
9	1740	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	88,64	12.06.2018.	114,60	94,13	1,20	1,00	94,13	2.	1,54	144,96	144,96	27,45	144,96	27,45
10	1740	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	88,64	12.06.2018.	114,60	94,13	1,20	1,00	94,13	2.	1,54	144,96	144,96	27,45	144,96	27,45
11	1875	KLARA	UTINJSKA SJEVER	I	55,00	11.11.2019.	118,40	56,53	1,20	1,00	56,53	2.	1,54	87,06	87,06	-23,46	87,06	-23,46
PROSJEK USPOREDIVIH NEKRETNOSTI:															113,74		113,74	

3.1.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, prema članku 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

U ovom elaboratu primijenjena je poredbena metoda, te je na temelju analize zbirke kupoprodajnih cijena utvrđena sljedeća vrijednost:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
Zemljište zk.č.br. 1776/8 k.o. Klara koje odgovara k.č.br. 1776/8 k.o. Klara	1.363,00	113,74	155.027,62

4 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]	Ukupno [Kn]
Zemljište zk.č.br. 1776/8 k.o. Klara koje odgovara k.č.br. 1776/8 k.o. Klara	1.363,00	113,74	155.027,62	1.164.257,43
Ukupno:				1.164.257,43
Zaokruženo:				1.160.000,00

Tečaj 1 € = 7,51 kn (tečaj HNB-a na datum 31.05.2021 .)

Procijenjena tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a (ovisno o poreznom statusu kupca i prodavatelja).

5 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 31.05.2021 . godine

Izradio:

Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,
Škrčeva 39, Zagreb

6 PRILOZI

- 1) Zahtjev za izradu procjene, klasa 944-01/21-01/242
- 2) Geodetski elaborat RN-134/2020 k.o. Klara
- 3) Lokacijska dozvola, klasa: UP/I-350-05/19-01/325
- 4) Zahtjev za zbirku kupoprodajnih cijena
- 5) Zbirka kupoprodajnih cijena, klasa 940-01/21-030/371
- 6) Rješenje sudskog vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM GRADA
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1

ing ekspert

ZAPRIMLJENO

09 -04- 2021

UR. BROJ.....

KLASA: 944-01/21-01/242
URBROJ: 251-14-11/02-21-4
Zagreb, 31. 3. 2021.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlečeva 39
10000 Zagreb

PREDMET: OKTAL PHARMA d.o.o.

- prodaja z.k.č. 1776/8 k.o. Klara
- izrada procjemenog elaborata o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta, traži se

U prilogu dostavljamo pravomoćnu lokacijsku dozvolu, geodetski elaborat RN-134/2020 k.o. Klara i izvadak iz zemljišne knjige te molimo da sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno Odluci o građevinskom zemljištu i II. ugovoru reg.br. 260/2020 od 24. 2. 2020., te aneksu II. Ugovoru reg.br. A-104/2021 izradite procjemeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti z.k.č. 1776/8 k.o. Klara površine 1363 m², u svrhu formiranja nove građevinske čestice označene kao z.k.č. 1746 k.o. Klara površine 23041 m² sukladno prijavnom listu br. 2 za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN-134/2020 k.o. Klara, a sve u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/19-01/325, URBROJ: 251-13-21-3/019-20-10 od 14. 2. 2020. za rekonstrukciju poslovne građevine oznake 1a, rekonstrukciju poslovne građevine oznake 2 te izgradnju poslovne građevine oznake 3 na građevnoj čestici koja se formira od k.č. 1745/1, 1746 I dijelova k.č. 1745/10, 1776/2 I 1775/4, sve k.o. Klara u Zagrebu, Utinjska ulica 40.

Također molimo da isti dostavite i u PDF formatu na e-mail adresu: boja.antunovic@zagreb.hr.

Kontakt osoba: Boja Antunović, tel. 6101 466.

S poštovanjem,

Prilog: kao u tekstu

Na znanje:
Odjel za financijske poslove
n/r Sanje Marojević



PROČELNIK

Zlatko Makar, dipl. iur.



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I

GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 932-06/20-02/3471

URBROJ: 251-15-02-4-20-5

ZAGREB, 16.10.2020

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE, na temelju odredbe čl. 162. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18) i na temelju čl. 83. Pravilnika o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, br. 59/18) rješavajući po zahtjevu ANTE KNEZ (KNEZ INVEST D.O.O. ZA IZRADU GEODETSKIH ELABORATA), OIB: 52552137282, CERNIČKA 13/A, 10000 ZAGREB izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat RN 134/2020 k.o. KLARA (Mbr. 335444) izrađen za k.č. 1746 po Lokacijskoj dozvoli Klasa: UP/I 350-05/19-001/325 Urbroj: 251-13-21-3/019-20-10, izdane od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje, Avenija Dubrovnik 12, Zagreb, za naručitelja elaborata OKTAL PHARMA D.O.O., OIB: 30750621355, UTINJSKA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta.

Za provođenje ovoga elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Upravna pristojba prema tar. br. 46 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 280,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Obradio/la:

Ivan Topolovec, mag.ing.geod. et geoinf.

Viši stručni suradnik za pregled elaborata

Službena osoba:

Mladen Palac, dipl.ing.geod.

Voditelj Odsjeka IV

Dostaviti:

1. ANTE KNEZ (KNEZ INVEST D.O.O. ZA IZRADU GEODETSKIH ELABORATA),
CERNIČKA 13/A, 10000 ZAGREB,
2. PISMOHRANA



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

**Naziv izdavatelja
certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

16.10.2020 12:10

**Serijski broj
certifikata**

75677652872319392784994428569643301515

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z122312056df9fd6b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

Broj:

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Katastarska općina: KLARA

Prijavni list sastavljen: 22. Travnja 2020.

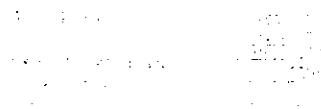
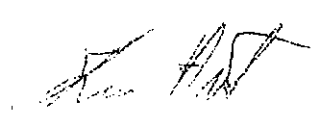
PRIJAVNI LIST B.R. 1

ZA KATASTAR

Investitor: OKTAL PHARMA d.o.o.
Zagreb, Ulinjska ulica br.40
OIB: 30750621355

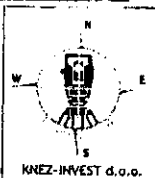
Izradio: Ante Knez, dipl.ing.geod..

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Ante Knez, dipl. ing. geod.

NOVO STANJE

Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvl. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice m ²	Z.K. podaci	
									Broj katastarske čestice	Broj ZK uloška
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4232	1/1	DOSADAŠNJI		1745/10	45 56	UTINJSKA ULICA ZAGREB	DVORIŠTE	6 12	1745/10	23183
4232	1/1	DOSADAŠNJI		1745/11	45 56	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ZGRADA DIO	8	1745/11	23183
2291	1/1	DOSADAŠNJI		1775/4	45 56	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	4 15	1775/4	2587
2291	1/1	DOSADAŠNJI		1775/6	45 56	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	12	1775/6	2587
2291	1/1	DOSADAŠNJI		1776/2	45 56	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	52	1776/2	23010
2291	1/1	DOSADAŠNJI		1776/8	45 56	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	13 63	1776/8	23010
S(S)=								24 62		



KNEZ-INVEST d.o.o.

poduzetac za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 84115486210

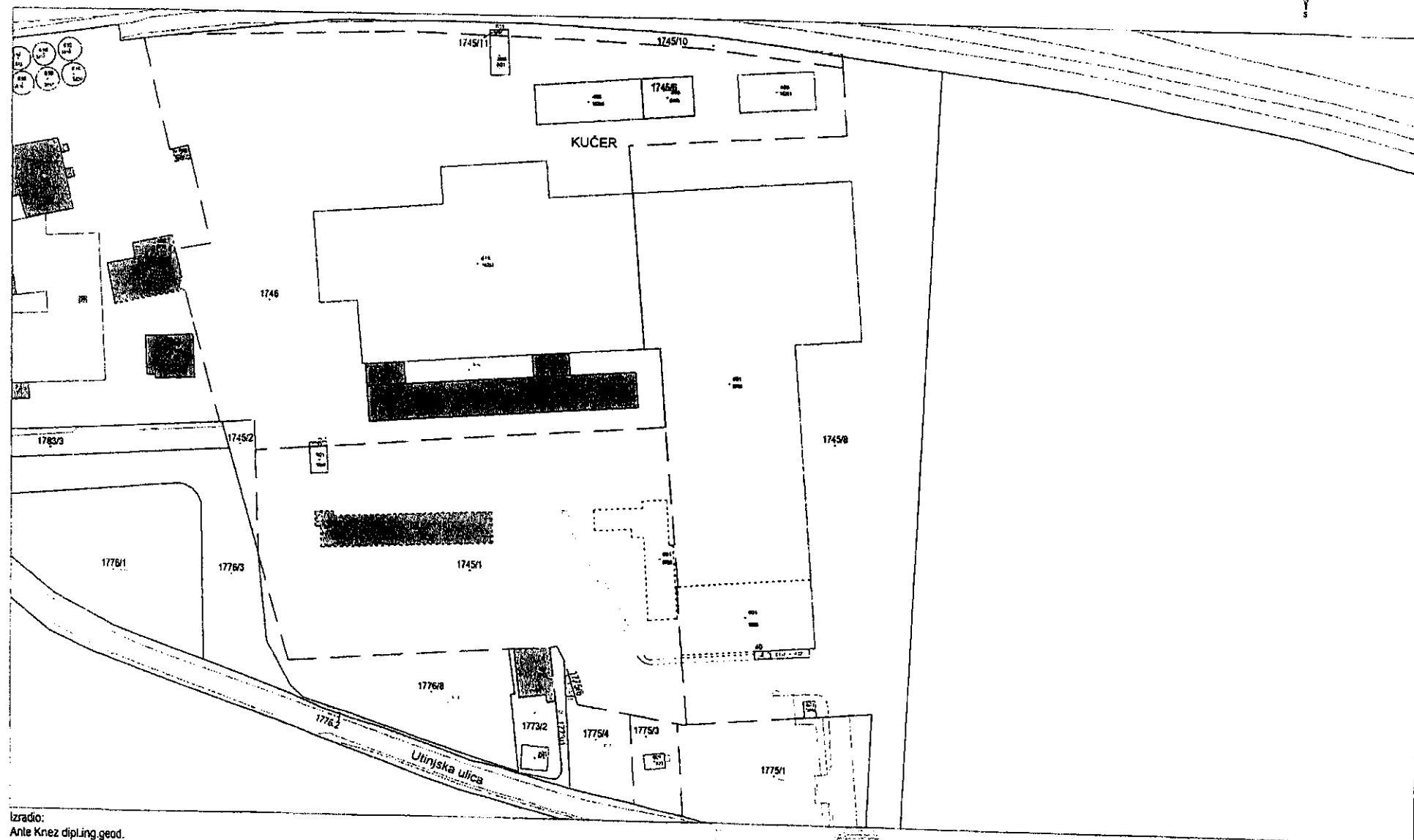
Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Ulinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.2

- stanje prije promjene -

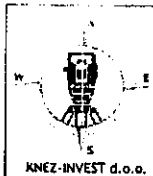
Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Klera
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56



Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod.



KNEZ-INVEST d.o.o.

poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210

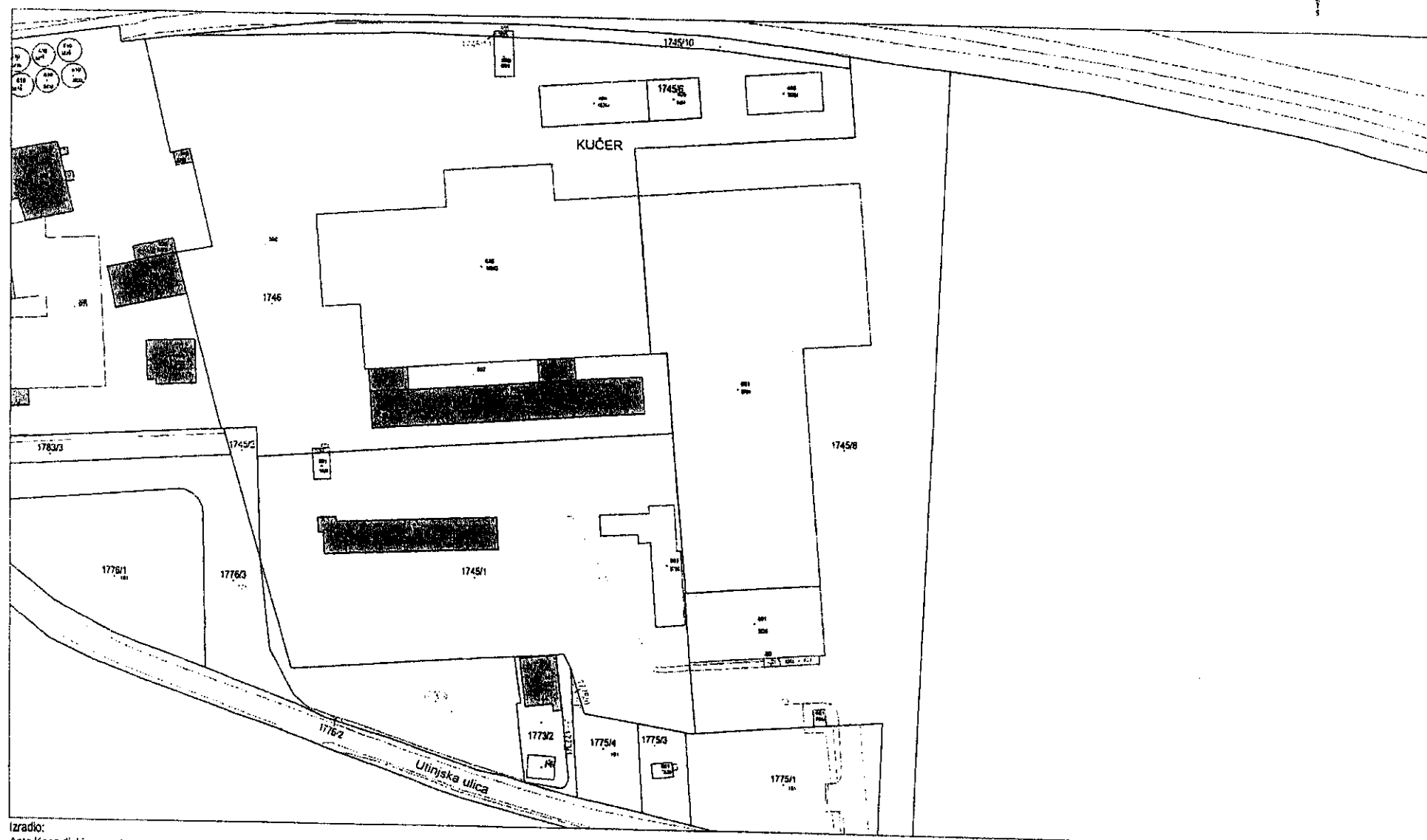
Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Utinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.1

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Klara
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56



Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod.

Broj:

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Katastarska općina: KLARA

Prijavni list sastavljen: 22. Travnja 2020.

PRIJAVNI LIST B.R.2

ZA KATASTAR

Investitor: OKTAL PHARMA d.o.o.
Zagreb, Ulinjska ulica br.40
OIB: 30750621355

Izradio: Ante Knez, dipl.ing.geod..

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Ante Knez, dipl. ing. geod.

Ante Knez
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer
KNEZ ANTE
Zagreb



DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice		
								ha	a	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	4232	1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. ZAGREB, UTINJSKA ULICA BR.40 OIB:30750621355		1745/1	UTINJSKA ULICA ZAGREB	UPRAVNA ZGRADA ZGRADA DIO PRIVREDNA ZGRADA EKONOMSKO DVORIŠTE	4	16	
									34	
									3	33
									62	70
									70	53
2	4232	1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. ZAGREB, UTINJSKA ULICA BR.40 OIB:30750621355		1745/11	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ZGRADA DIO	8		
3	5695	1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. ZAGREB, UTINJSKA ULICA BR.40 OIB:30750621355		1746	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ZGRADA DIO ZGRADA DIO SKLADIŠTE UPRAVNA ZGRADA, Zagreb, Utinjska ulica 46A POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA DVORIŠTE DVORIŠTE	55 6 37 68 8 56 3 13 2 11 2 12 92 25		
								1	46	46
4		1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. ZAGREB, UTINJSKA ULICA BR.40 OIB:30750621355		1775/6	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	12		
5		1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. ZAGREB, UTINJSKA ULICA BR.40 OIB:30750621355 PRETHODI PRIJAVNI LIST BR.1		1776/8	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	13	63	
S(S)=								2 30 82		
DS+ - =								41		

NOVO STANJE										
Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvt. dio na dijelu	Broj čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Nacin uporabe katastarske čestice Nacin uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice m ²	Z.K. podaci	
		OIB							Broj katastarske čestice	Broj ZK uložka
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
				1745/1		PONIŠTEN I SPOJEN I U K.Č. 1746				
				1745/11		PONIŠTEN I SPOJEN I U K.Č. 1746				
5695	1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. ZAGREB , UTINJSKA ULICA BR.40 OIB:30750621355	1746	45 56		UTINJSKA ULICA ZAGREB	POSLOVNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA SKLADIŠTE UPRAVNA ZGRADA, Zagreb, Utinjska ulica 46A SKLADIŠTE SKLADIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE	64 41 37 68 8 56 3 13 2 11 2 12 1 75 76	1746	23184
				1775/6		PONIŠTEN I SPOJEN I U K.Č. 1746				
				1776/8		PONIŠTEN I SPOJEN I U K.Č. 1746				
S(S)=								2 30 41		



KNEZ-INVEST d.o.o.

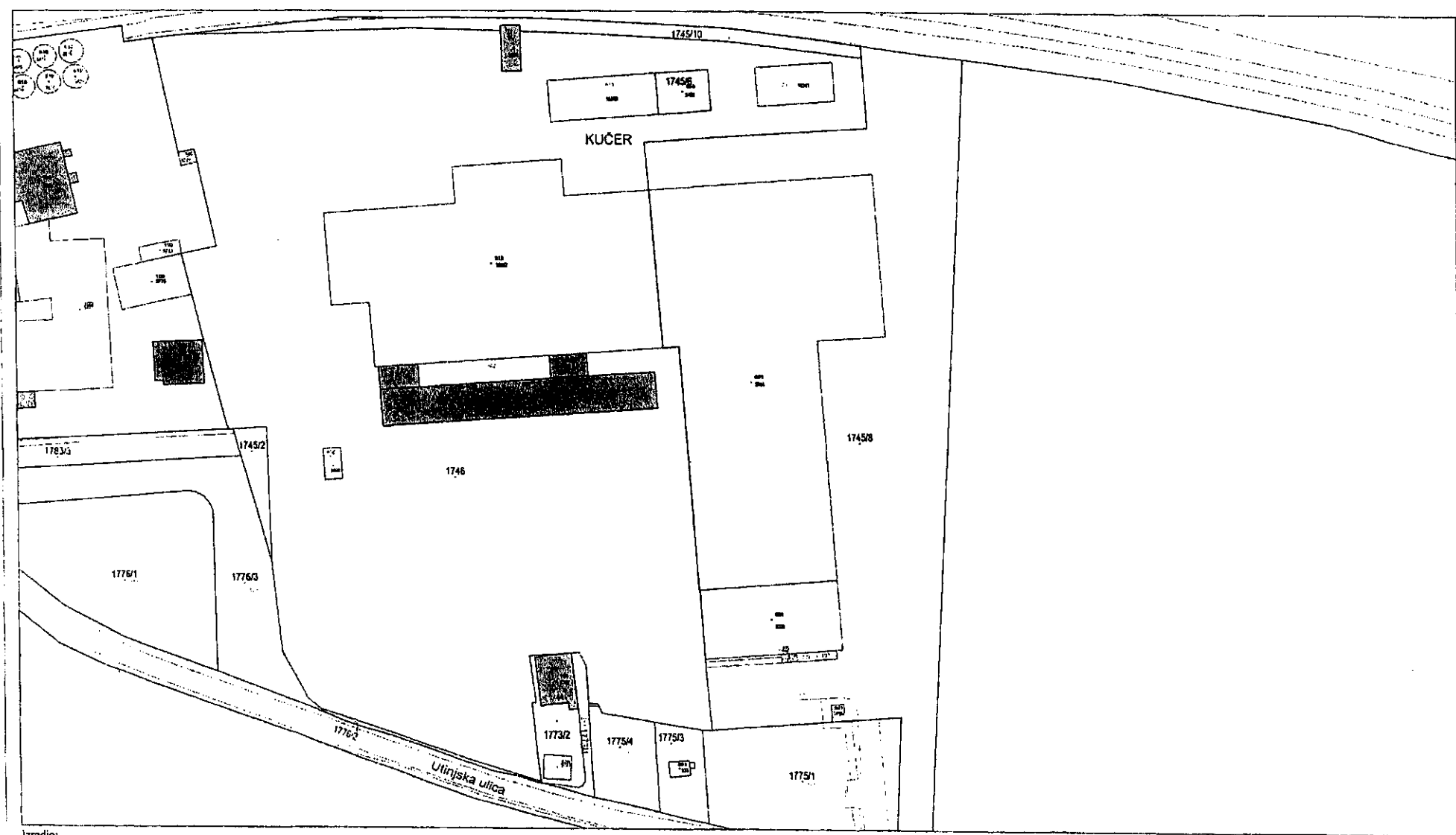
poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210

Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Utinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.2

- predloženo novo stanje -
Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Klara
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56



Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod



KNEZ-INVEST d.o.o.

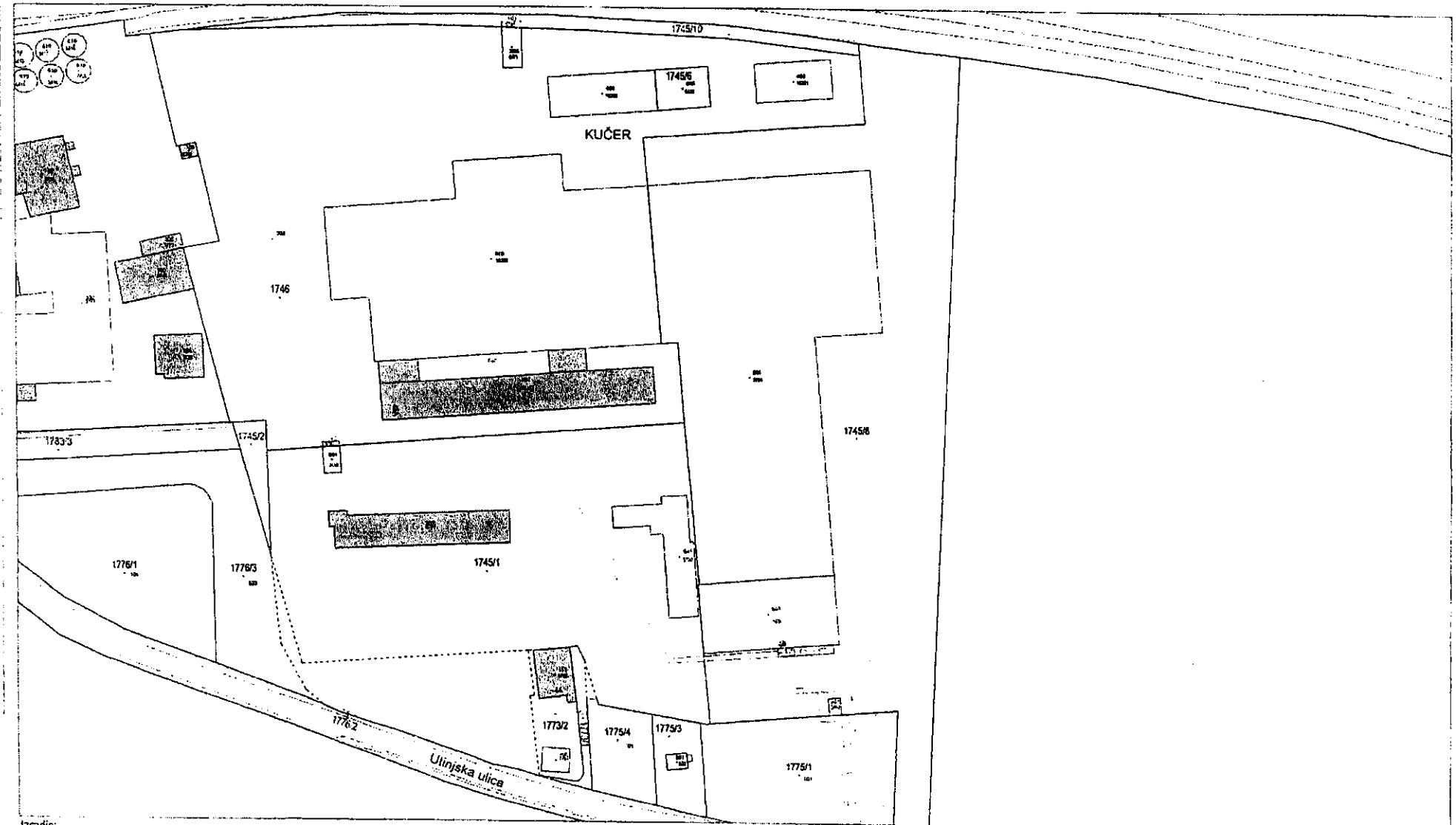
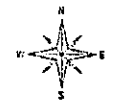
poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210

Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Ulinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.1

- stanje prije promjene -
Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Klara
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56



Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod.

Broj:

Općinski sud u Novom Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Katastarska općina: KLARA

Prijavni list sastavljen: 22. travnja 2020.

PRIJAVNI LIST br.1

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: OKTAL PHARMA d.o.o.
Zagreb, Utijska ulica br.40
OIB: 30750621355

Izradio: Ante Knez dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Ante Knez, dipl. ing. geod.

Ante Knez,
dipl.ing.geod.
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE
ZAGREB



DOSADAŠNJE STANJE

DOSADAŠNJE STANJE									
Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice naziv rudine, ulice trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice	čv ha a m2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	23183	1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. OIB:30750821355, UTINJSKA BR.40,ZAGREB		1745/10	UTINJSKA	EKONOMSKO DVORIŠTE	6 20	
2	2587	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA OIB:52634238587		1775/2	TRNSKO	ORANICA	12	
3	23010	1/1	GRAD ZAGREB OIB:61817894937		1776	POŽARINE	ORANICA	1416 50 93	
								Σ(Σ)=	57 25
								ΔΣ+ - =	0

NOVO STANJE							
Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice ha a m ²
10	11	12	13	14	15	16	17
23182	1/1	DOSADAŠNJI		1745/10	UTINJSKA ULICA ZAGREB	EKONOMSKO DVORIŠTE	6 12
23182	1/1	DOSADAŠNJI		1745/11	UTINJSKA ULICA ZAGREB	DVORIŠTE	8
2587	1/1	DOSADAŠNJI		1775/2 1775/6	PONIŠTENI I PRELAZI U Z.K.Č. 1775/6 UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	12
23010	1/1	DOSADAŠNJI		1776/1	UTINJSKA ULICA ZAGREB		36 55
23010	1/1	DOSADAŠNJI		1776/2	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	52
23010	1/1	DOSADAŠNJI		1776/8	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	13 63
23010	1/1	DOSADAŠNJI		1776/9	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA	23
							57 25

Broj:

Općinski sud u Novom Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb

Katastarska općina: KLARA

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Prijavni list sastavljen: 22. travnja 2020.

PRIJAVNI LIST br.2

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: OKTAL PHARMA d.o.o.
Zagreb, Utijska ulica br.40
OIB: 30750621355

Izradio: Ante Knez dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Ante Knez, dipl. ing. geod.

Ante Knez
Dipl. inženjer geodet
Gradski ured za katastar i geodetske poslove
Zagreb


Gra 163



DOSADASNJE STANJE

DOSADAŠNJE STANJE									
Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. OIB:30750621355, UTINJSKA BR.40,ZAGREB		1745/1	UTINJSKA ULICA ZAGREB	DVORIŠTE		70 53
2	23183	1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. OIB:30750621355, UTINJSKA BR.40,ZAGREB		1745/11	UTINJSKA ULICA ZAGREB	DVORIŠTE		8
3	23184	1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. OIB:30750621355, UTINJSKA BR.40,ZAGREB		1746	UTINJSKA ULICA ZAGREB	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE SKLADIŠTE UPRAVNA ZGRADA ZAGREB, Utinjska ulica 46A POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA		55 6 2 12 92 25 37 68 8 56 2 11 3 13 1 46 46
4		1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. OIB:30750621355, UTINJSKA BR.40,ZAGREB		1775/6	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA		12
5		1/1	OKTAL PHARMA d.o.o. OIB:30750621355, UTINJSKA BR.40,ZAGREB		1776/8	UTINJSKA ULICA ZAGREB	ORANICA		13 63
								Σ(Σ)=	2 30 82
								ΔΣ+-=	41



KNEZ-INVEST d.o.o.

podružice za izradu geodetskih elaborata
Carnička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210

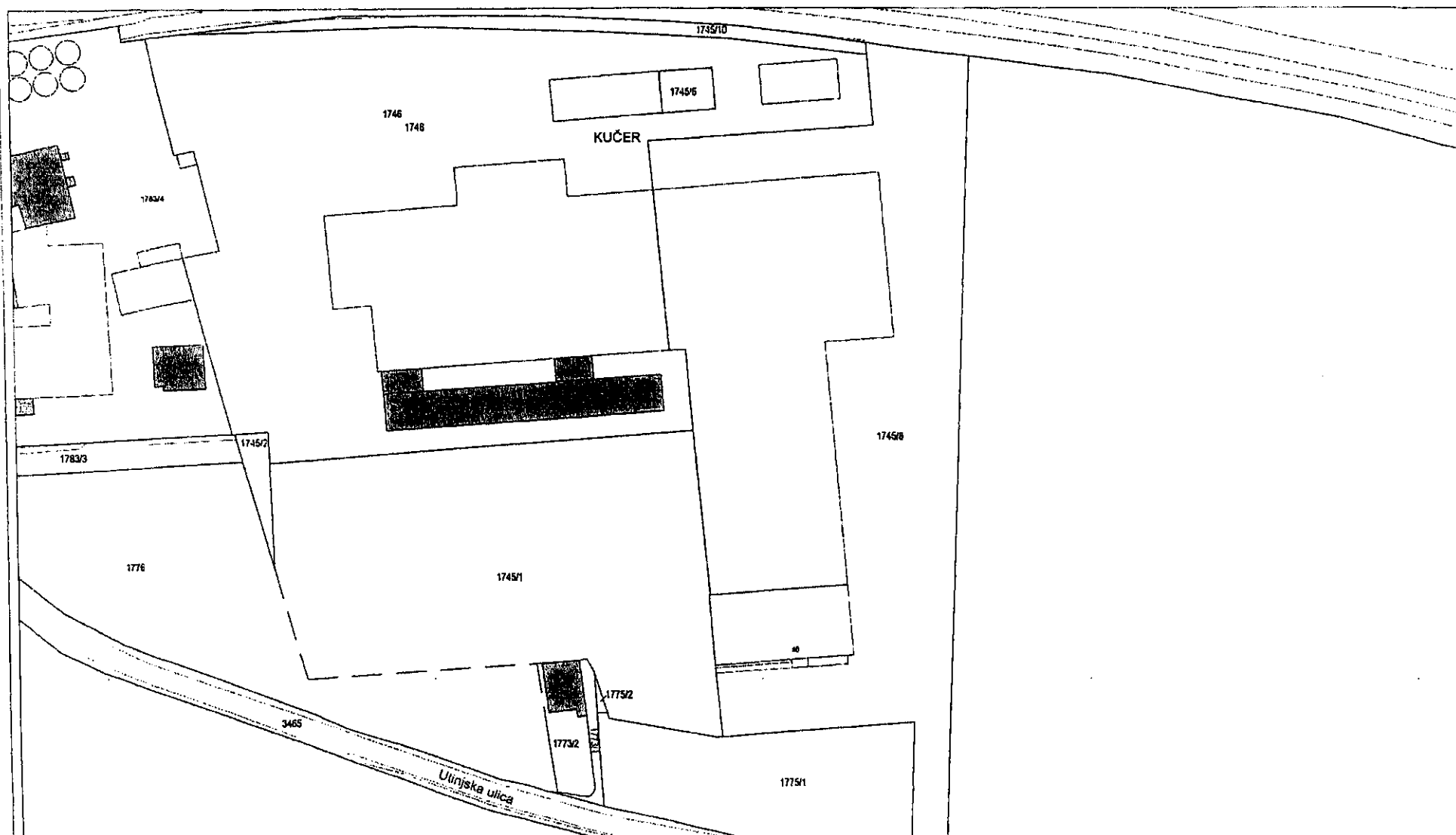
Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Ulinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.1

- stanje prije promjene -
- zk oznake čestica -

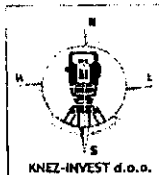
Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Klara
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56



Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod.



KNEZ-INVEST d.o.o.

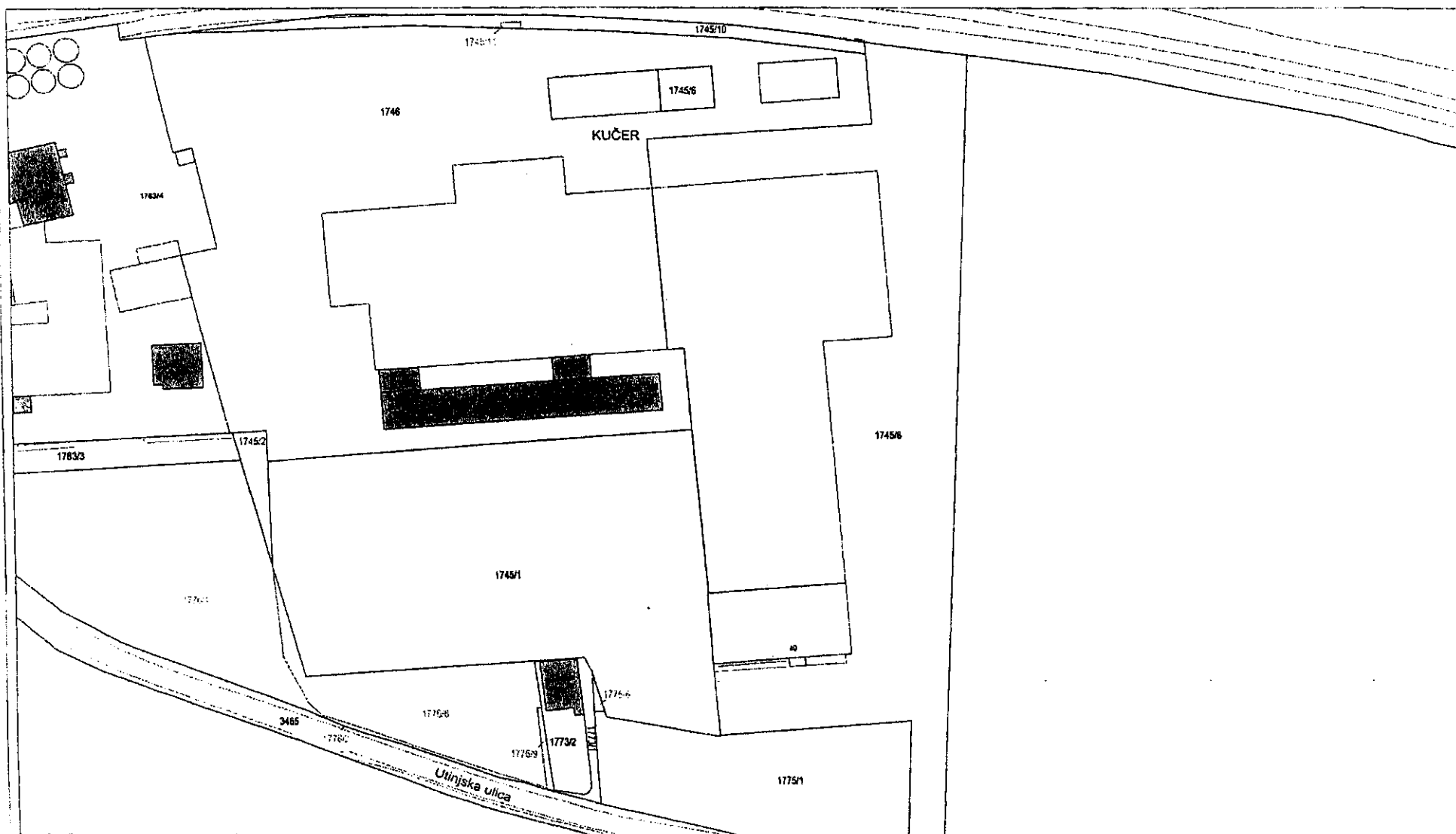
poduzete za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210

Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Utinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.1

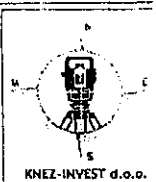
- predloženo novo stanje -
- zk oznake čestice -
Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Klara
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56



Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod.



KNEZ-INVEST d.o.o.

poduzeta za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210

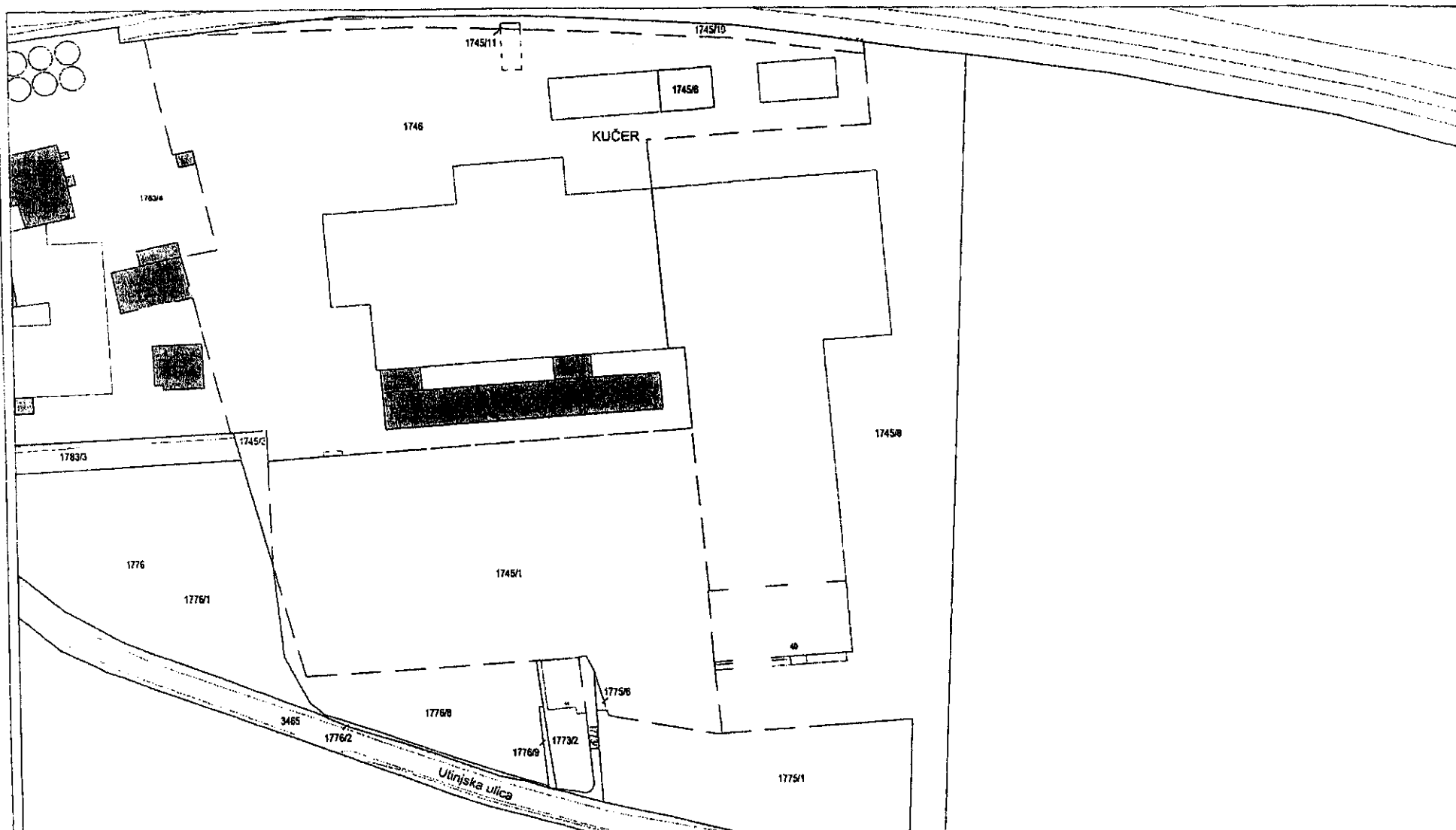
Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Ulinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.2

- stanje prije promjene -
- zk oznake čestica -

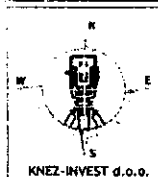
Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Kiara
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56



Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod.



KNEZ-INVEST d.o.o.

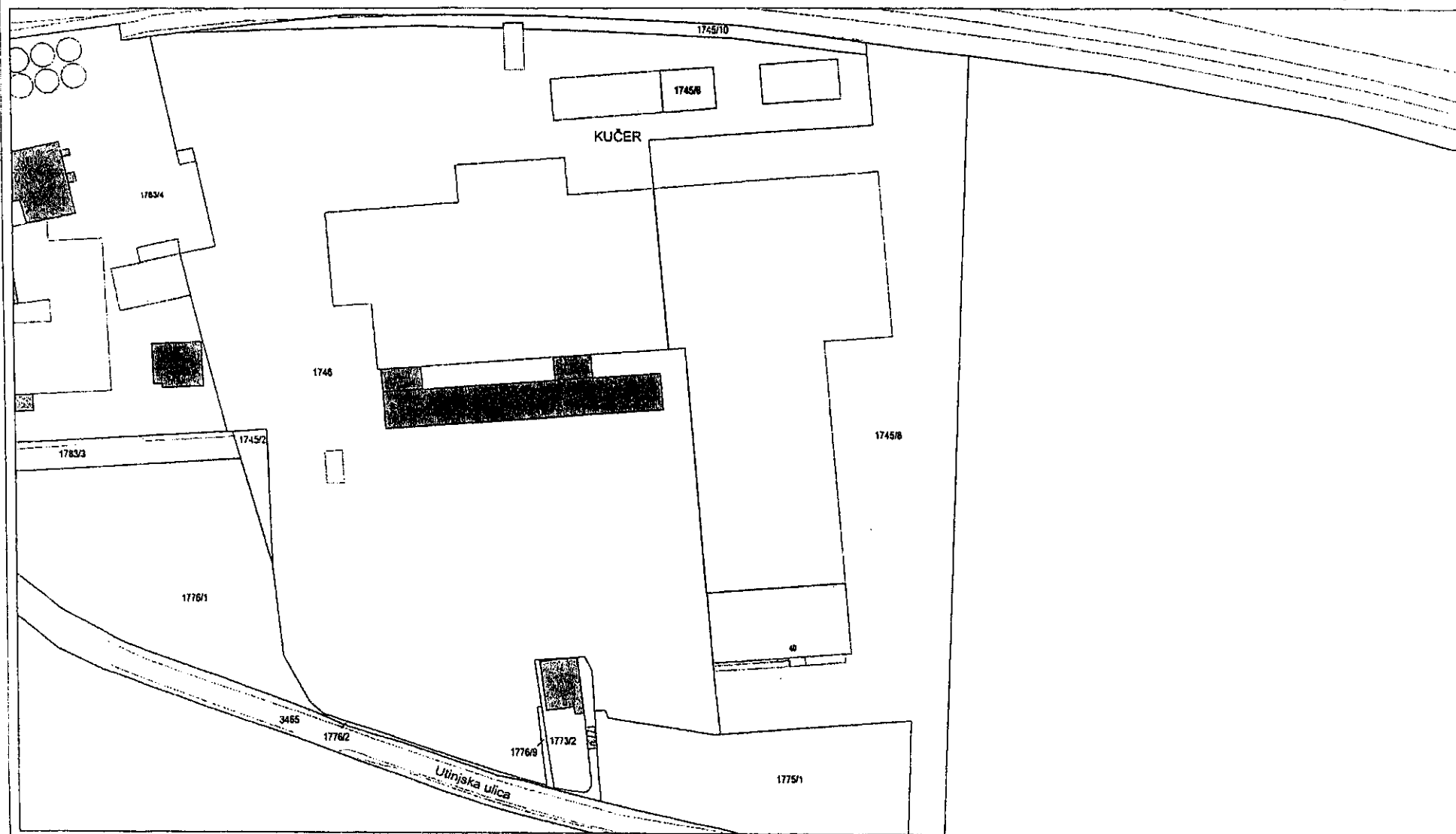
poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754 / Faks +385 1 3095 755
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210

Investitor:
OKTAL PHARMA d.o.o.
Utinjska ulica br.40, Zagreb
OIB: 30750621355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.2

- predloženo novo stanje -
- zn. oznake čestica -
Mjerilo 1:250
Mjerilo izvornika 1:1000

Katastarska općina: Klara
MBR: 335444
Detaljni list: 45,56

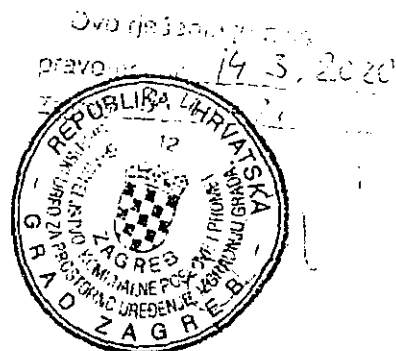


Izradio:
Ante Knez dipl.ing.geod.
Zagreb, 22. travnja 2020. godine
Broj elaborata: 2020-49

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Ante Knez, dipl. ing. geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**
Odjel za prostorno uređenje
Drugi područni odsjek za prostorno uređenje
Avenija Dubrovnik 12, Zagreb



Klasa: UP/I-350-05/19-001/325
Urbroj: 251-13-21-3/019-20-10
Zagreb, 14.2.2020.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 117. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), rješavajući po zahtjevu OKTAL PHARMA d.o.o., Zagreb, Utinjska ulica 40 (OIB: 30750621355), zastupane po Oskaru Fleischeru, MODULUS d.o.o., Zagreb, Iblerov trg 9, za izdavanje lokacijske dozvole, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

1. za rekonstrukciju poslovne građevine oznake 1a – nadogradnju 4. kata i dogradnju dva stubišta; rekonstrukciju poslovne građevine oznake 2 – prenamjenu kotlovnice u skladište; dogradnju stubišta i platforme za uređaje; izvedbu međukatne konstrukcije i unutarnjeg stubište unutar postojećeg volumena dijela prizemlja i oblikovanje dvije etaže unutar istog volumena – prizemlje i 1. kat; nadogradnju 2. kata nad istim dijelom građevine te izgradnju poslovne građevine oznake 3, na građevnoj čestici koja se formira od k.č.br 1745/1, 1746 i dijelova k.č.br 1745/10, 1776/2, 1775/4, sve k.o. Klara, Zagreb, Utinjska ulica 40, kojom se određuju slijedeći lokacijski uvjeti:

1. Namjena građevina:

- građevina 1a: uredska namjena, građevina čini jednu funkcionalnu jedinicu,
- građevina 2: skladište,
- građevina 3: skladište.

2. Veličina građevina:

- građevina 1a: pet etaža – prizemlje i 4 kata (P+4K), tlocrtnog oblika razvedenog unutar maksimalnih dimenzija 16,32 m x 72,48 m, građevinske bruto površine 4014,23 m², visine (h) 20,40;
- građevina 2: dvije etaže – prizemlje i 2 kata (P+2K), pravokutnog tlocrtnog oblika, dimenzija 10,92 m x 28,52 m, sa aneksom stubišta i platforme za uređaje pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 9,20 m x 2,60 m, građevinske bruto površine 894,6 m², visine (h) 9,01 m;
- građevina 3: dvije etaže – prizemlje i 1 kat (P+1K), pravokutnog tlocrtnog oblika, dimenzija 20,35 m x 10,39 m, građevinske bruto površine 209,6 m², visine (h) 4,97 m.

3. Uvjeti za oblikovanje građevina:

- u skladu s idejnim projektom koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

4. Oblik i veličina građevne čestice te smještaj jedne građevine na građevnoj čestici:

- predmetna građevna čestica oblikuje se od k.č.br 1745/1, 1746 i dijelova k.č.br 1745/10, 1776/2, 1775/4, sve k.o. Klara, sve prema geodetskoj situaciji građevne čestice te smještaja građevina na toj čestici, koju je izradio ovlašten inženjer geodezije Ante Knez, dipl.ing.geod., KNEZ INVEST d.o.o., u sklopu idejnog projekta koji je sastavni dio ove lokacijske dozvole.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice:

- građevnu česticu urediti prema izgledu prije zahvata.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevina na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- lokacijskom dozvolom predviđa se, osim postojećeg priključka na Utinjsku ulicu, prema građevinskoj dozvoli, Klasa: UP/I-361-03/2007-01/1221 Urbroj: 251-13-22/115-08/12, od 12.3.2008. godine i drugi

priključak na Utinjsku ulicu, sa južne strane građevne čestice.

7. Građevine koje čine sklop složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja:

- predmetni zahvata predstavlja složenu građevinu, koju čini sklop međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih poslovnih građevina: građevina oznake 1a – uredi, građevina oznake 2 – skladište i građevina oznake 3 - skladište, a isti je planiran kao etapna gradnja.

8. Posebni uvjeti:

8.1. Posebni uvjeti RK, broj: 471/19, Znak: HŽI-1.3.2. J.Č.B., od 11.7.2019. godine, koje je izdala HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.;

8.2. Posebni uvjeti, klasa: 340-03/19-04/338, urbroj: 251-13-42-2/003-19-2, od 12.4.2019. godine koje je izdao Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet;

8.3. Posebni uvjeti, broj: 511-19-25/1-3036/1-2019. od 8.4.2019. godine, koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova.

II. Određuje se etapno građenje na način kako slijedi:

- predmetni zahvat predviđen je u dvije etape građenja:

1. etapa - rekonstrukcija građevine oznake 2, izgradnja građevine oznake 3 i izgradnja parkirališnih mjesta;

2. etapa - rekonstrukcija građevine oznake 1a.

III. Ova lokacijska dozvola se izdaje u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 12/16 – pročišćeni tekst), u obuhvatu kojega se nalazi predmetna građevna čestica.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst), predmetna građevna čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora", u zoni gospodarske namjene – proizvodne (planska oznaka I);

- prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“, u zoni primjene urbanog pravila Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (planska oznaka 2.10.);

- prema kartografskom prikazu „Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom“, u zoni vodozaštitno područje – 3. zona.

IV. Idejni projekt oznake _01/18, od studenoga 2019. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Oskaru Fleischeru, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A2485, MODULUS d.o.o., sastavni je dio ove lokacijske dozvole.

V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu sukladno odredbama Zakona o gradnji. Građevinska dozvola se može izdati za građenje jedne ili više etapa određenih ovom lokacijskom dozvolom.

VI. Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole prije izmjene i/ili dopune građevinske dozvole za građevinu za čije je građenje izdana građevinska dozvola ako se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti iz točke I. izreke ove lokacijske dozvole.

VII. Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Važenje lokacijske dozvole se može, na zahtjev podnositelja, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i drugi uvjeti u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana.

O b r a z l o ž e n j e

OKTAL PHARMA d.o.o., Zagreb, Utinjska ulica 40, zastupana po Oskaru Fleischeru,

MODULUS d.o.o., Zagreb, Iblerov trg 9, podnijela je dana 23.07.2019. godine, zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za rekonstrukciju poslovnih građevina oznaka 1a i 2 te izgradnju poslovne građevine oznake 3. na građevnoj čestici koja se formira od k.č.br 1745/1, 1746 i dijelova k.č.br 1745/10, 1776/2, 1775/4 sve k.o. Klara, Zagreb, Utinjska ulica 40.

Zahtjev je osnovan.

Podnositelj je uz zahtjev, odnosno tijekom postupka, dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju:

1. idejni projekta oznake _01/18, od studenoga 2019. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Oskaru Fleischeru, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A2485, MODULUS d.o.o., u elektroničkom obliku;
2. dva primjerka ispisa gore navedenog idejnog projekta;
3. dokaz da su građevine na građevnoj čestici postojeće:
 - za građevine oznake 1 i 1a: građevnu dozvolu, Klasa:UP/I-361-03/2007-01/1221Urbroj:251-13-22/115-08/12od12.3.2008.godine;
 - za građevinu oznake 2: građevinsku dozvolu Broj: UP/I-05/3-4691/6-1977, od 9.11.1977. godine;
 - za građevine oznake 4 i 5: rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-350-05/18-007/6458, Urbroj: 251-13-21-3/019-19-12, od 7.5.2019. godine;
4. punomoć za zastupanje.

U provedenom postupku utvrđeno da je podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju, kako je navedeno u točkama 1.- 2. ovog obrazloženja, da su utvrđeni svi posebni uvjeti, kako je navedeno u točki 8. izreke ove dozvole, te da je idejni projekt izrađen u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 12/16 – pročišćeni tekst) i sa utvrđenim posebnim uvjetima.

Uvidom u idejni projekt utvrđeno je da se radi o složenoj građevini i planiranom etapnom građenju za koji se sukladno odredbi čl. 125. st. 1., točki 5. i 6. Zakona o prostornom uređenju, izdaje lokacijska dozvola.

Idejni projekt izrađen je skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16).

Prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora", građevna čestica se nalazi u zoni gospodarske namjene – proizvodne (planska oznaka I); prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“, u zoni primjene urbanog pravila Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (planska oznaka 2.10.), te prema kartografskom prikazu „Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom“, u zoni vodozaštitno područje - 3. zona.

Sukladno odredbama članka 77. navedene Odluke, kojim je regulirano odnosno urbano pravilo, u svim namjenama omogućuje se gradnja više građevina na jednoj građevnoj čestici; na površinama javne i društvene, gospodarske, sportsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja; u zoni gospodarske namjene (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko-turistička namjena). Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih građevina najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama; omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina; najveća izgrađenost građevne čestice je 50%; najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice; najveći k_{in} za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; k_{in} može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja; visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni; obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina; najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine ili površine rezervirane za proširenje postojeće ulice; arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad.

Razmatravši predmetni zahvat u prostoru u odnosu na važeću prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da je isti u skladu s navedenom: građevna čestica je površine 23041 m²; tlocrtna izgrađenost građevne čestice je 23%; prirodni teren je 37% površine građevne čestice; koeficijent iskoristivost je 0,50; zadržava se postojeći građevni pravac, udaljenosti predmetnih građevina od međa građevne čestice veće su od $h/2$, odnosno od 3,0 m te su predviđena 163 parkirna mjesta, sukladno kriterijima propisanim

čl. 39. navedene Odluke.

Radi pružanja mogućnosti uvida u spis radi izjašnjenja, kao stranke u postupku sukladno odredbi čl. 141. st. 1. Zakona o prostornom uređenju, pozvani su javnim pozivom vlasnici nekretnine za koju se izdaje lokacijska dozvola i nositelji drugih stvarnih prava na toj nekretnini te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče s predmetnom nekretninom, da izvrše uvid u spis, koji se nisu odazvale pozivu.

Također, a budući je predmetna k.č.br. 1776/2 i 1775/4 k.o. Klara, u vlasništvu Grada Zagreba, sukladno odredbi čl. 10. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 5/15-proć. tekst, 25/15 i 5/18), dopisom od 13.1.2020. godine, za predmetni zahvat je zatražena pisana suglasnost Grada Zagreba, koja nije dostavljena u za to ostavljenom roku.

Slijedom provedenog postupka u kojem su utvrđeni uvjeti za izdavanje lokacijske dozvole sukladno odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, donesena je odluka kao u izreci ove lokacijske dozvole.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove lokacijske dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Republike Austrije br. 20, u roku od 15 dana od dana prijema iste.

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19 i 128/19).

Upravna pristojba za lokacijsku dozvolu po Tbr. 50. točka 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi, u iznosu od 15.000,00 kn, uplaćena je općom uplatnicom na žiro račun broj: HR 34 2360000-1813300007, model HR 68, poziv na broj odobrenja 5860-OIB uplatitelja, Gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu.

Pripremila: Nikolina Smokrović, mag.ing.aedif.

Voditelj Odsjeka

Kerima Jagarić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- ① Oskar Fleischer, MODULUS d.o.o., Zagreb, Iblerov trg 9
(2x lokacijska dozvola, 1x idejni projekt)
2. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada
Zagreb, Trg S. Radića 1
3. Oglasna ploča, ovdje, 8 dana
4. Elektronička oglasna ploča, 8 dana
5. U spis, ovdje

Na znanje:

- Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada,
Zagreb, Ulica Republike Austrije 18

Ja, javni bilježnik **Darja Bošnjak**, Zagreb, Ivana Lučića 2a,
potvrđujem da je ovo preslika prednje izvorne isprave:

LOKACIJSKA DOZVOLA

Grad Zagreb

**Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i
promet**

Odjel za prostorno uređenje

Drugi područni odsjek za prostorno uređenje

Klasa: UP/I-350-05/19-001/325

Urbroj 251-13-21-3/019-20-10

Zagreb, 14.2.2020

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 4 stranice i ovjerava se u 1 primjerku. Podnositelj
isprave je **MLADEN GRUBIŠIĆ, OIB 80560005148, ZAGREB, PRVE POLJANICE 8.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 120,00 kn uvećana za PDV u iznosu
od 30,00 kn.

Broj: OV-3704/2020

Zagreb, 30.04.2020.



Javni bilježnik
Darja Bošnjak

Javnobilježnički prisjednik
NINA PERUŠKO



Biljezi ¹ :	Prijemni štambilj:	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak. 58. stavak. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA		
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Zemljište	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č.br. 1776/8 k.o. Klara	
1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina : (zemljišna knjiga)	zk.č.br. 1776/8 k.o. Klara	
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Utinjska ulica 40	
1.4. Dan vrednovanja:	16.04.2021.	
1.5. Dan kakvoće:	16.04.2021.	
2. SVRHA ² (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)		
2.1. Vrsta pravnog posla:	Procjena tržišne vrijednosti	
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA (Čl. 4 st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
3.1. Kategorija: Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	☒ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija	
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	Gospodarska namjena - proizvodna (I)	
3.3. Mjera građevinskog korištenja ³ :	1,2	
4. PRIPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.) Zbirka je potrebna za izradu procjene tržišne vrijednosti za Naručitelja Grad Zagreb, klasa 944-01/21-01/242		
5. OVLAŠTENJE ⁴ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
5.1. Dan izdavanja:	17. lipnja 2019.	
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb	
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu	
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	17. lipnja 2023.	
6. KONTAKTNI PODATCI		
6.1. Ime i prezime:	ING EKSPERT d.o.o.	
6.2. Adresa:	Škrlečeva 39, Zagreb	
6.3. Telefon:	01/233 76 32	
6.4. e-mail:	ing-ekspert@ing-ekspert.com	
Podnositelj zahtjeva: ING EKSPERT d.o.o.	Pečat i potpis: Škrlečeva 39, Zagreb OIB 99144587644	Nadnevak: Zagreb, 16.04.2021.

¹ Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na Račun br.: HR3423600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primatelj: Proračun Grada Zagreba; Svrha: upravna pristojba

² Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

³ Koeficijent iskoristivosti (može se upisati raspon koeficijenata npr. 0,9-2,0)

⁴ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

Ing ekspert
ZAPRIMLJENO
07 -05- 2021

UR. BROJ.....

KLASA: 940-01/21-030/371
URBROJ: 251-19-02/006-21-3
Zagreb, 27. travnja 2021.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlčeva 39
1000 ZAGREB

Predmet: k.č. 1776/8 k.o. Klara
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- ID izvatka 25568
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. , stavak 4 i stavak 6. te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN), prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena svih raspoloživih zemljišta proizvodne namjene (planska oznaka I), prve i druge kategorije iz predmetnog cjenovnog bloka i susjednog Remetinec jug. Podatci se dostavljaju za nekretninu oznake k.č. 1776/8 k.o. Klara, koja se sukladno Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Utinjska sjever.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine", br. 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Zahtjev za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena oslobođen je plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 115/16).

S poštovanjem

PROČELNICA
dr.sc. Marina Zagorec, mag. iur.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELUKO (30655729391)

ID Izvatka: 25568

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	UTINJSKA ULICA 0, GRAD ZAGREB	ULICA DR. LUJE NALETILIĆA, GRAD ZAGREB	LUKORANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	TURANJSKA ULICA, GRAD ZAGREB	TURANJSKA ULICA, GRAD ZAGREB	SALJSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1739/5	3638	1768/2	1877	1879	1853
6	K.O.	ZEMLJIŠKA KNJIGA	KLARA	BLATO NOVO	KLARA	KLARA	KLARA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		5087	2944	1245	1947	399
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		266,46	2944	1245	1947	399
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		22/420				
10	K.Č.	KATASTAR	1739	3638	1768/2	1877	1853
11	K.O.		KLARA	BLATO	KLARA	KLARA	KLARA
12	NAMJENA		I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			1,20		1,20
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		987,01	514,03	1.014,72	342,98	471,52
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		132,69	67,93	136,55	46,20	54,97
17	PODLUŽJE NAPLATI PDV			NE			
	UKLJUČEN PDV			NE			
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.12.2019	14.10.2020	15.04.2019	30.05.2017	30.05.2017
19	CJENOVNI BLOK		UTINJSKA SJEVER	REMETINEC JUG	UTINJSKA SJEVER	UTINJSKA SJEVER	UTINJSKA SJEVER
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		SALJSKA 28, GRAD ZAGREB	TURANJSKA ULICA, GRAD ZAGREB	UTINJSKA ULICA 40, GRAD ZAGREB	UTINJSKA 40, GRAD ZAGREB	TURANJSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1847	1880	1471,1740	1471,1740	1875
6	K.O.		KLARA	KLARA	KLARA, KLARA	KLARA, KLARA	KLARA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		159	1861	4819	4819	898
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		159	533	4819	4819	898
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	KATASTAR	1847	1880	1740	1740	1875
11	K.O.		KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA
12	NAMJENA		I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
		Kln max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		471,52	408,60	653,93	653,93	408,49
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		62,45	55,00	88,64	88,64	55,00
17	PODLUŽJE NAPLATI PDV						
	UKLJUČEN PDV						
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.11.2017	08.02.2018	12.06.2018	12.06.2018	11.11.2019
19	CIJENOVNI BLOK		UTINJSKA SJEVER	UTINJSKA SJEVER	UTINJSKA SJEVER	UTINJSKA SJEVER	UTINJSKA SJEVER
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 1877 k.o. KLARA	PREMA ČLANKU. 38 GUP-A GRADA ZAGREBA, ŠIRINA POSTOJEĆE PRISTUPNE CESTE NE ZADOVOLJAVJA PRISTUP PREDMETNOJ PARCELI, POTREBNO JE OSIGURATI PROSTOR REZERVACIJE PROŠIRENJA
6	k.č. 1853 k.o. KLARA	PREZIME KUPCA JE U NAZIVU PRAVNE OSOBE KOJA JE PRODAVATELJ
7	k.č. 1847 k.o. KLARA	PREZIME KUPCA JE U NAZIVU PRAVNE OSOBE KOJA JE PRODAVATELJ
10	k.č. 1740 k.o. KLARA	PREDMET KUPOPRODAJE I K.Č. 1471 K.O. KLARA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi UTINJSKA ULICA 40 odnosno na k.č. 1776/8 k.o. KLARA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku UTINJSKA SJEVER.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/21-030/371

URBROJ: 251-19-02/006-21-2

ZAGREB, 27.4.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 919/2019
Zagreb, 17. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ING ekspert d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ING EKSPERT d.o.o.** iz Zagreba, Škrčeva 39 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ING ekspert d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ING ekspert d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja;
Dario Šerer – imenovan rješenjem Županijskog suda u Slavonskom Brodu,
Lujza Toth Kozina – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Žarko Željko – imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Zadru,

te ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene stalne sudske vještace.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. ING EKSPERT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 25.07.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 23010

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24497/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1776/1	Utinjska ulica ORANICA			3655 3655	
2.	1776/2	Utinjska ulica ORANICA			52 52	
3.	1776/8	Utinjska ulica ORANICA			1363 1363	
4.	1776/9	Utinjska ulica ORANICA			23 23	
		UKUPNO:			5093	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 29. ožujka 1983.g. Z-4846/83 Na temelju pravomoćnog izvršnog rješenja Općine Novi Zagreb, Komiteta za građ., komunalne i stambene poslove od 27. siječnja 1983. br. UP-I-05-1-1-252/2-1983 i nacrtu služnosti uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja 20 KV Kabela od TS 445 Trnsko do nove T.S. "Sintal" preko kčbr. 1776, 1775/1, 1688, 1685/3 d., 1685/2, 1687, 1489 za korist: ELEKTRA PODUZEĆE ZA DISTRIBUCIJU ELEKTRIČNE ENERGIJE, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 25.07.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 23182

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12910/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1745/1	EKONOMSKO DVORIŠTE UTINJSKA			7053	Pripis iz uložka 78
		UKUPNO:			7053	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 6564/7053 OKTAL PHARMA D.O.O., OIB: 30750621355, UTINJSKA BR. 40, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 489/7053 REPUBLIKA HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.03.2015. broj Z-12910/15=Z-12367/15=Z-55951/14 Prijenosom nekretnine iz zk.ul.br.78 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 29. ožujka 1983., Z-4846/83 Na temelju izvršnog rješenja Općine Novi Zagreb Komitet za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove od 27. siječnja 1983. br. UP-05-1-1-252/2-1983 i nacрта služnosti uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja 20 KV kabela od T.S. 445 Trnsko (od) do nove T.T. Sintal preko čkbr. 1745, za korist: ELEKTRA PODUZEĆE ZA DISTRIBUCIJU ELEKTRIČNE ENERGIJE, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.03.2015. broj Z-12910/15=Z-12367/15=Z-55951/14 Prijenosom nekretnine iz zk.ul.br.78 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 1986., Z-16738/86 Na temelju rješenja Skupštine Općine Novi Zagreb od 28. listopada 1986. br. UP-I-05-4-1-3746/5-1986 uknjiženo pravo služnosti izgradnje i održavanja 3x20 KV kabela i signalnih kabela iz T.S. Zagreb Jug - smjer juug za Botinec za TS-5013, TS-5061, Ts-5059, Hrvatski Leskovac, Breznica, Blato preko čkbr. 2001 u A I (jedan), za korist: R.O. ELEKTRA, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 25.07.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 23183

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24497/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1745/10	EKONOMSKO DVORIŠTE			612	
2.	1745/11	Utinjska ulica DVORIŠTE			8 8	
		UKUPNO:			620	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OKTAL PHARMA D.O.O., OIB: 30750621355, UTINJSKA BR. 40, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.03.2015. broj Z-12910/15=Z-12367/15=Z-55951/14 Prijenosom nekretnine iz zk.ul.br.78 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 29. ožujka 1983., Z-4846/83 Na temelju izvršnog rješenja Općine Novi Zagreb Komitet za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove od 27. siječnja 1983. br. UP-05-1-1-252/2-1983 i nacrtu služnosti uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja 20 KV kabela od T.S. 445 Trnsko (od) do nove T.T. Sintal preko čkbr. 1745, za korist: ELEKTRA PODUZEĆE ZA DISTRIBUCIJU ELEKTRIČNE ENERGIJE, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.03.2015. broj Z-12910/15=Z-12367/15=Z-55951/14 Prijenosom nekretnine iz zk.ul.br.78 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 1986., Z-16738/86 Na temelju rješenja Skupštine Općine Novi Zagreb od 28. listopada 1986. br. UP-I-05-4-1-3746/5-1986 uknjiženo pravo služnosti izgradnje i održavanja 3x20 KV kabela i signalnih kabela iz T.S. Zagreb Jug - smjer juug za Botinec za TS-5013, TS-5061, Ts-5059, Hrvatski Leskovac, Breznica, Blato preko čkbr. 2001 u A I (jedan), za korist: R.O. ELEKTRA, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 25.07.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 23184

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6515/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1746	UTINJSKA ULICA			14646	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			55	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			6	
		DVORIŠTE			212	
		DVORIŠTE			9225	
		SKLADIŠTE			3768	
		UPRAVNA ZGRADA ZAGREB, Utinjska ulica 46A			856	
		POMOĆNA ZGRADA			211	
		POMOĆNA ZGRADA			313	
		UKUPNO:			14646	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.05.2018.g. pod brojem Z-10667/2018	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju Prijavnog lista za zk. R.N. br. 95/2018 od 20. veljače 2018. potvrđenog po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove klasa: 932-06/2018-02/1765, ur.br: 251-15-02-4-2018-8 od 30. travnja 2018. i pravomoćnog Rješenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba klasa: UP/I 932-07/18-02/1758, Urbr: 251-15-02-4-18-2 od 8. svibnja 2018. mijenja se izgrađenost kčbr. 1746 privredna zgrada br. 46A i ekonomsko dvorište Utinjska površine 14646 m2 na sada kčbr. 1746 skladište površine 3768 m2, upravna zgrada br. 46A površine 856 m2, pomoćna zgrada površine 211 m2, pomoćna zgrada površine 313 m2, izgrađeno zemljište površine 55 m2, izgrađeno zemljište površine 6 m2, dvorište površine 212 m2, dvorište površine 9225 m2, Utinjska ulica, ukupne površine 14646 m2	
	Zaprimljeno 21.05.2018.g. pod brojem Z-10667/2018	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju Obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek IV (Novi Zagreb) klasa: 932-06/2018-02/1765, ur.br: 251-15-02-4-18-9 od 30. travnja 2018. a u smislu čl. 148.a st. 3. i čl. 175. st. 2. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) da je za evidentiranje skladišta i upravne zgrade br. 46A u katastru na kčbr. 1746 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/2008-01/342, ur. br: 251-13-22/115-09-5 od 17. veljače 2009. godine	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.05.2018.g. pod brojem Z-10667/2018	
5.1	ZABILJEŽBA, Na temelju Obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek IV (Novi Zagreb) klasa: 932-06/2018-02/1765, ur.br: 251-15-02-4-18-9 od 30. travnja 2018. a u smislu čl. 148.a st. 3. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da za evidentiranje dvije pomoćne zgrade u katastru na kčbr. 1746 nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	OKTAL PHARMA D.O.O., OIB: 30750621355, UTINJSKA BR. 40, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.03.2015. broj Z-12910/15=Z-12367/15=Z-55951/14 Prijenosom nekretnine iz zk.ul.br.10 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 29. ožujka 1983. Z-4846/83. Na temelju pravomoćnog i izvršnog rješenja Općine Novi Zagreb, Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove od 27. siječnja 1983. br. UP-I-05-1-1-252/2-1983. i nacrtu služnosti, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja 20 KV kabela od TS 445 Trnsko do nove TS "Sintal" - preko kčbr. 1783/3, za korist: "ELEKTRE" - PODUZEĆA ZA PROIZVODNJU ELEKTRIČNE ENERGIJE, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		"SLUŽNOST"
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.04.2017.g. pod brojem Z-9048/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OD 28. OŽUJKA 2017., POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU JASNI ŽITKO IZ ZAGREBA, POD POS.BR. OV-755/2017 DANA 03. TRAVNJA 2017., PUNOMOĆ BR. 187/2017. 10.03.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000.000,00 HRK (slovima: osamdesetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	80.000.000,00 HRK	
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-6515/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OD 27.02.2020. SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU DARJI BOŠNJAK POD POSL.BR.OV-2655/20 DANA 11.03.2020, PUNOMOĆ 28.08.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000.000,00 HRK (slovima: osamdesetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	80.000.000,00 HRK	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 25.07.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 2587

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24497/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1775/6	ORANICA			12	
		UKUPNO:			12	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
STRATEGIJSKO PLANIRANJE
I RAZVOJ GRADA
KLASA: 350-05/20-02/14
URBROJ: 251-05-41/003-20-2
ZAGREB, 31. siječnja 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Primljeno: 04.02.2020., 13:16 h	
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:
940-01/20-003/15	251-14-33-1
Uredbeni broj:	Prilozi:
251-08-20-8	0
Vrijednost:	

JiwYYnuPkSwtrWkpTjjNg

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM GRADA
Trg Stjepana Radića 1
10000 Z A G R E B

PREDMET: OKTAL PHARMA d.o.o., Utinjska 40
k.č.br. 1745/10, 1776/2, 1746, 1745/1 i 1775/4, sve k.o. Klara
- mišljenje o prijedlogu utvrđivanja građevne čestice i očitovanje o
strategijskom interesu, daje se

VEZA: KLASA: 940-01/20-003/15, URBROJ: 251-14-33-01/04-20-6 od 29.01.2020.

Povodom vašeg zahtjeva pod gornjim brojem kojim tražite mišljenje na predloženo utvrđivanje građevne čestice od k. č.br. 1745/10, 1776/2, 1746, 1745/1 i 1775/4, sve k.o. Klara u postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju poslovnih zgrada, te očitovanje o strategijskom interesu Grada Zagreba u postupku izdavanja pisane suglasnosti, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, temeljem odredbe članka 13., stavka 1., alineja 1. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18), u nastavku daje mišljenje na prijedlog osnivanja građevne čestice te očitovanje o strategijskom interesu Grada:

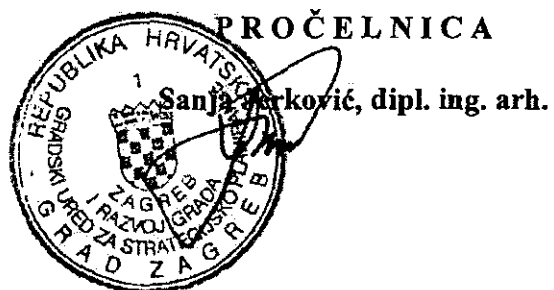
Sukladno vašem zahtjevu ovaj je Ured razmotrio svu dostavljenu dokumentaciju kao i drugu raspoloživu dokumentaciju.

Dostavljenim prijedlogom predlaže se formirati građevna čestica od k.č.br. 1746, 1745/1, dijela 1745/10, dijela 1776/2, i dijela 1775/4, sve k.o. Klara pri čemu je utvrđeno da dio katastarske čestice označene kao k.č.br. 1776/2 k.o. Klara, u katastarskom elaboratu upisane za korist Grada Zagreba, odgovara dijelu zemljišnoknjižne čestice zk.č.br. 1776 k.o. Klara na kojoj je Grad Zagreb upisan kao vlasnik.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: 1) *Korištenje i namjena prostora* predmetne katastarske čestice nalaze se unutar površine gospodarske namjene – proizvodne (I), dok se prema kartografskom prikazu: 4) *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora*, 4a) *Urbana pravila* nalaze unutar zone Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.), članak 77. Odluke.

Nakon razmatranja navedene dokumentacije obavještavamo vas da predmetni dio k.č.br. 1776/2 k.o. Klara nije strateški interes Grada Zagreba, te smo mišljenja da ga je moguće uključiti u predloženo formiranje građevne čestice sukladno Idejnom projektu oznake TD_01/18 iz rujna 2019. godine, izrađenom po ovlaštenom arhitektu Oskaru Fleischeru, dipl.ing.arh. iz tvrtke MODULUS d.o.o., Zagreb, Iblerov trg 9.

S poštovanjem,



Način otpreme:

- redovitom dostavom
- e-mail dostavom: miroslav.babic@zagreb.hr